

**86TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –**

**G.E. Dott. MARIA GABRIELLA MENNUNI**

Procedura n. 2957/12 R.G.E.

PROMOSSA DA

CONTRO

La sottoscritta, arch. Monica Macario, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 9960 ed all'Albo dei consulenti del Tribunale di Milano al n. 11208, con studio in Milano – Via Mecenate 5, era nominata perito estimatore in data 08/02/2013, nel procedimento notato al n. 2957/12 R.G.E., promossa da

In tale ordinanza il G.E. fissava l'udienza in data 25/11/2013 ore 10,45 per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti e non iscritti.

Il G.E. ha sottoposto all'esperto il quesito:

**\*PROVEDA** 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 idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

**PROVEDA**, 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 precedente 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 precedente in caso d'impossibilità di accesso all'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 inoltre quali sono 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 l'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 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 di edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali o 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 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 della legge n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui alla D.Lgs. n. 192/05 attuativo dalla direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente

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.

Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati e un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

**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

**PROVEDA**, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviare inviare copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al/i debitore/i, anche se non costituito/i a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

**AVVERTA** il creditore procedente **IN CASO D'IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'IMMOBILE**.

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

**Si autorizza** sin da 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 ai contratti 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 caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di 600,00 €, che pone a carico del creditore procedente.

**Risposta al quesito:**

**1) Invito al creditore di accesso all'immobile.**

Con raccomandata A.R. del 06/09/2013, si è invitato il creditore, il S

a far visionare il bene immobile, il quale ha prontamente risposto all'invito dando la



sua disponibilità per il 27/09/2013, mettendo così il CTU in condizioni di poter procedere alla redazione della perizia estimativa. **(vedi all.1)**

## 2) Identificazione del bene.

Immobili siti nel Comune di Rho (Mi), in Magenta n.24 e più precisamente identificati presso NCEU come segue **(vedi all.2)**:

Foglio 32 - Mappale 258 - Sub. 14 - Piano 3\* - S1 - categoria A/3 - Classe 5 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 511,29.

Foglio 32 - Mappale 55 - Sub. 720 - Piano S1 - categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 14 mq - Rendita € 63,63.

Foglio 32 - Mappale 55 - Sub. 721 - Piano S1 - categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 12 mq - Rendita € 54,54.

Confini in contorno ad Nord in senso orario:

**Sub 14:** a Nord con vano scala e cortile interno; a Est altra proprietà privata; a Sud con via Magenta; ad Ovest con altra proprietà privata e vano scala. **(vedi all.3)**

**Sub 720:** a Nord con il corsello; a Est con terrapieno; a Sud con terrapieno; ad Ovest con Sub 721 **(vedi all.4)**

**Sub 721:** a Nord con il corsello; a Est con Sub 720; a Sud con terrapieno; ad Ovest con proprietà altrui **(vedi all.5)**

## Atto di pignoramento

Nota di Trascrizione del

Registro part. n	Registro gen. r	
Descrizione	: ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio
Data	:	
Pubblico Ufficiale	:	
Sede	: MILANO (MI)	
Codice Fiscale	:	



Diritto : (1) **PROPRIETA'**

## **CONTRO**

### **1.3**

Sede :  
Codice fiscale :  
Quota : 1/1 relativamente all'unità neg. 1  
Diritto : (1) **PROPRIETA'**

### **3) Descrizione sommaria del bene (vedi all.10)**

#### **CARATTERISTICHE FABBRICATO:**

Edificio costruito alla fine degli anni 60, si sviluppa su sei piani (un piano terra e cinque piani fuori terra), con forma rettangolare prospiciente via Magenta.

L'immobile oggetto della perizia si colloca in una zona periferica del comune di Rho, ma nonostante la collocazione periferica è molto ben servita da negozi e mezzi (la stazione del treno si trova a circa 200 m di distanza dell'edificio).

L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al piano terzo dell'edificio e si raggiunge tramite un vano una scala condominiale o tramite ascensore.

**Finiture esterne:** Le facciate esterne sono state realizzate in klincher color senape con gli fondati delle pareti dei balconi realizzate in intonaco a civile successivamente tinteggiato di verde. La facciata a piano terra è rivestita in lastre rettangolari di travertino.

L'androne di accesso agli appartamenti si presenta in buone condizioni manutentive, mentre il vano scala che porta agli appartamenti ai diversi piani necessita di manutenzione ordinaria.

#### **Finiture interne (vedi all.15)**



All'interno, l'appartamento è costituito da un ingresso che dà direttamente sul soggiorno e sul quale si affacciano due porte, una è quella della cucina abitabile e l'altra è quella della zona notte (disimpegno, camera, ripostiglio e bagno).

L'appartamento al suo interno è composto da un locale cucina abitabile, un ampio soggiorno, una camera da letto matrimoniale un bagno ed un ripostiglio.

Le pareti all'interno dell'appartamento sono realizzate in stucco alla veneziana di colore diverso a seconda dei locali tranne il bagno che è piastrellato sino a soffitto e la cucina e ripostiglio che sono tinteggiate.

Il pavimento è differente a seconda dei locali, in cucina e ingresso è realizzato in graniglia di marmo color blu, la sala, la camera e il disimpegno sono in parquet doussie, il ripostiglio e il bagno in piastrelle di monocottura color chiaro.

Il locale cucina ha il rivestimento a fascia h=100 cm circa in graniglia di colore blu come il pavimentosino e su tutte le altre pareti è presente l'antitaggiate color salmone.

Il locale bagno è rivestito in piastrelle fino a soffitto di colore azzurro e blu (piastrelle in bi-cottura), e al suo interno presenta cinque apparecchi sanitari con relativa rubinetteria (quali lavandino, bidet, WC e doccia e vasca idromassaggio della albatros).

Tutti i locali risultano essere dotati di areazione naturale.

I serramenti esterni sono persiane in PVC e le finestre sono tutte in alluminio verniciato bianco con vetro camera, ogni finestra risulta provvista di zanzariera.

Le porte interne sono in legno laccato doussie a disegno semplice con maniglie di marca corrente.

La porta d'ingresso è con serratura di sicurezza (Portablindata) in legno a disegno semplice.

## **Impianti**



L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed i termosifoni sono in acciaio tubolare della Tubor. All'interno della cucina esiste uno scaldabagno a gas della Vaillant.

L'impianto elettrico è della Bi Ticino linea Living Light.

All'interno dell'appartamento (ingresso e camera) è stato installato uno split di condizionamento della Daikin.

Per tutti gli impianti presenti all'interno dell'appartamento (impianto elettrico, impianto a gas e condizionamento) il proprietario dichiara che ci siano tutte le certificazioni richieste dalla legge e si è in attesa di riceverle. Per ora alla presente perizia si allega solo quella dell'impianto del Gas.

**CONSISTENZA DEL BENE** è stata valutata in funzione delle planimetrie depositate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

L'unità immobiliare in oggetto consta di:

- Un locale composto da ingresso, cucina, camera e bagno;

Di conseguenza, calcolando la superficie graficamente sui disegni catastali, si possono attribuire all'unità immobiliare, le seguenti superfici

SUBALTERNO	MQ	DESTINAZIONE
Sub 14	91,28	Appartamento
Sub 14	$4,72 * 25\% = 1,18$	Balcone
Sub 14	$4,4 * 20\% = 0,88$	Cantina
<b>TOTALE</b>	<b>93,30</b>	

per un totale complessivo arrotondato: Sub 14 mq **93,00**





Le superfici delle unità immobiliari sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, considerando i muri di confine con altre proprietà al 50% del loro spessore.

**4) Stato occupativo dell'unità immobiliare .**

Alla data storica attuale della stesura della presente perizia, le unità immobiliari in oggetto risultano essere utilizzate dal proprietario.

**5) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni	Nessun dato
Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione	Nessun dato
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione	Nessun dato
Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)	Nessun dato

**6) 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.**

1. Nota di iscrizione di ipoteca legale del .....
- |             |   |
|-------------|---|
| Reg. part   | Reg. gen.                                       |
| Descrizione | : <input type="checkbox"/>                      |
| Data        | : <input type="checkbox"/> Numero di repertorio |
| Notaio      |   |
| Sede        | : <input type="checkbox"/>                      |



Diritto : (1°

I costi necessari (al netto di eventuali oneri professionali) per la cancellazione di dette formalità sono da valutarsi, sulla base delle informazioni fornite dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sede di Milano come segue:

Imposta ipotecaria :  $tassa\ fissa\ €168,00 \times n^{\circ}3\ ipoteche = €\ 504,00$

Imposta di bollo :  $tassa\ fissa\ €\ 59,00$

Tasse per pignoramento :  $tassa\ fissa\ €\ 40,00 \times n^{\circ}1\ pignoramenti = €\ 40,00$

Per un totale di € 267,00.(duecentosesantasetta/00 euro)

Non risulta alla scrivente l'esistenza di cambiali. In caso di sussistenza per la cancellazione occorre considerare l'ulteriore importo di € 5,00 Per ciascuna cambiale.

#### 7. Regolarità edilizia ed urbanistica

Esaminati gli atti e i documenti della procedura, la scrivente ha presentato un'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Rho per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile (**vedi all. 14**) e dichiara che:

- l'unica pratica ritrovata dal comune di Rho è stata una DIA Prot. 164/07, che l'attuale proprietario presentato per la realizzazione di opere interne di modifica dei tavolati e serramenti. Pratica che da parte del Comune è stata autorizzata ma che non è mai stata chiusa da parte del proprietario, a causa del mancato deposito della domanda del Certificato di Agibilità, della "Fine Lavori" e l'aggiornamento Catastale.

A seguito di tali verifiche si dichiara che dal consulto avuto con il tecnico dott.

Strepparola dell'Ufficio Tecnico si è verificato se l'immobile lo si potesse considerare in regola a livello edilizio ed urbanistico, e lo stesso riferisce di sì.

Fa presente però che comunque è necessario presentare presso il Comune di Rho la "Fine Lavori" con l'aggiornamento Catastale.



**8. Fornire indicazioni con riferimento alla:**

- della certificazione energetica di cui alla D.Lgs. n. 192/05 attuativo dalla direttiva CE n. 2002/991 nonché della legge regionale 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
- In corso di deposito.
- a) Documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37
- Si allega certificazione impianto a gas (vedi all.15)
- In attesa di ricevere quella dell'impianto elettrico.

**9) Valore dell'immobile sia libero che occupato**

Per individuare il valore dell'immobile, si è ritenuto utile fare riferimento al metodo parametrico comparativo, considerando 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, della regolarità edilizia.

Un altro elemento di cui si è tenuto conto è l'andamento del mercato immobiliare, per cui sono state consultate quale fonte diretta la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano - I sem. 2013" (vedi all.16), lo "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio II sem. 2012 (vedi all.17). Inoltre si è tenuto in considerazione la collocazione dell'immobile all'interno del cittadina, di conseguenza, si ritiene di poter assumere, come valore più probabile per l'abitazione un importo di € /mq 2'075,00, per i box € /mq 1'350,00 calcolato, facendo la media matematica tra i due valori riportati dalla Camera di Commercio e l'Agenzia del Territorio.



A tale valore, si applica un abbattimento del 10% per il rapido realizzo di una vendita giudiziaria;

Di conseguenza il valore al mq dell'unità immobiliare risulta il seguente:

Appartamento €/mq 1'867,50

Box €/mq 1'250,00

Tale valore deve intendersi riferito all'immobile libero da persone e da cose.

Le superfici vendibili "reali" delle unità immobiliari sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, considerando i muri di confine con altre unità immobiliari al 50%.

SUBALTERNO	MQ	DESTINAZIONE
Sub 14	91,28	Appartamento
Sub 14	$4,72 \cdot 25\% = 1,18$	Balcone
Sub 14	$4,4 \cdot 20\% = 0,88$	Cantina
<b>TOTALE</b>	<b>93,30</b>	

per un totale complessivo arrotondato: Sub 14 mq 93,00

Pertanto, il valore base di stima dell'intero bene alle attuali condizioni di mercato arrotondato in eccesso e considerato **LIBERO**, consiste in:

**Appartamento Sub. 14**

€/mq 1'867,50 x 93,00 mq = **173'677,50 €**

**Box Sub. 720**

€ 1'250,00, x 14,00 mq **17'500,00 €**

**Box Sub. 720**

€ 1'250,00, x 12,00 mq **15'000,00 €**



Di conseguenza il valore dell'immobile nel suo insieme consiste in:

**173'677,50 € + 17'500,00 € + 15'000,00 € = 206'177,50 €**

(Valore base di stima)

Nel caso l'immobile si trovi **OCCUPATO** il valore base di stima del bene alle attuali condizioni di mercato viene decurtato del 30% (per la difficile esitazione dell'immobile) del suo valore, di conseguenza ammonta a:

**206'177,50 € - 30% = 144'324,25 €**

\*\*\*\*\*

Quanto sopra il sottoscritto perito ha l'onore di riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V.I. nell'interesse della verità e della Giustizia.

In fede

  
*Monica Macario*

Milano, 30 settembre 2013