

COPIA

TRIBUNALE DI MILANO



3^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 2050/07

G.E. Dott.ssa *Maria Stella Cogliandolo*

Creditore procedente *Intesa Sanpaolo S.p.A.*

Esecutato:

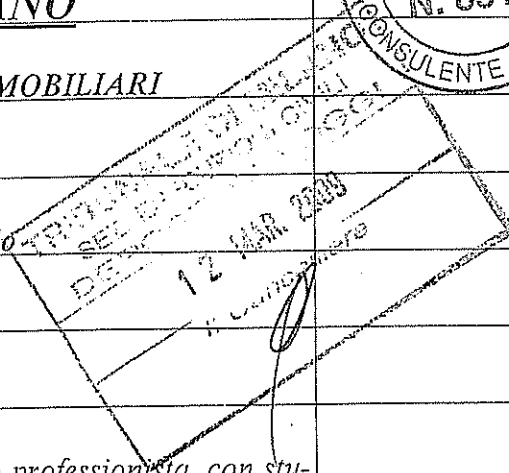
Il sottoscritto Geometra Giuseppe Francavilla, libero professionista, con studio in Milano Via Domenico Millelire 6, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al N. 8336, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al N. 8814, come da ordinanza pronunciata dal Giudice delle Esecuzioni, contestualmente all'accettazione dell'incarico e al giuramento, in udienza in data 27/5/2008, redige la seguente

RELAZIONE TECNICA

Nella procedura indicata in epigrafe, il Giudice della Sezione per le Esecuzioni Immobiliari con la nomina del sottoscritto nella qualità d'esperto, ha sottoposto 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 inadeguati, 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 (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 il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

2. A identificare il/i bene/i in oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportarli gli estremi dell'atto di pignoramento e specificarli 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 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/degli 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 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 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;

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene/i, nonché l'7. A verificare la rego



larità 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 n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui l'art.40 della L.47/85 ed all'articolo 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. 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/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/i, 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 di impossibilità di accesso all'immobile.



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

PREMESSA

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, dopo avere ritirato la documentazione ipocatastale dal fascicolo di causa e preso atto di tutta la documentazione contenuta, in data 28/5/2008 ho inoltrato raccomandata A.R. all'esecutato (al creditore procedente per conoscenza) informando dell'ora e data del sopralluogo con l'invito a mettersi a disposizione per permettere il sopralluogo.

In data 12/6/2008 ho effettuato l'annunciato sopralluogo presso gli immobili pignorati e oggetto della procedura. In tale circostanza ho assunto informazioni presso i vicini di casa, i quali mi hanno riferito che da oltre un mese l'abitazione era disabitata, pertanto ho potuto prendere visione degli esterni e degli interni delle abitazioni di alcuni vicini.

La raccomandata inviata all'esecutato è ritornata al mittente con la dicitura " trasferito ".

Il sottoscritto ha esperito ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, emergendo che l'esecutato risulta residente nel luogo in cui ho inviato la raccomandata.

Di tale circostanza, come disposto nel quesito del Giudice, ho informato il creditore procedente.

In seguito in data 15/10/2008 ho informato altresì il Giudice delle difficoltà riscontrate affinché ricevesti istruzioni in merito.

Il Giudice preso atto di quanto relazionato, mi ha autorizzato alla stima per similitudine.



Considerato che nella documentazione agli atti, fosse mancante l'atto di provenienza, ho richiesto la copia autentica, prima presso la Conservatoria, in seguito presso lo studio del notaio rogante.

Mancando anche la planimetria delle unità immobiliari, ho richiesto e poi ritirato presso il N.C.E.U. le schede catastali delle unità immobiliari.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto risponde al quesito:

1. Avviso al creditore procedente

Considerata l'impossibilità della visita interna delle unità immobiliari, con lettera raccomandata A.R., l'esperto ha informato il creditore procedente delle difficoltà riscontrate e con nota depositata in cancelleria, ha informato altresì il Signor Giudice.

2. Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il pignoramento immobiliare colpisce l'intera quota della proprietà immobiliare intestata al sig. _____ nato a _____

a) Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Vaprio D'Adda Via

San Francesco D'Assisi n. 8, al piano terreno composto di tre locali e servizi con annessa area di cantina al piano seminterrato identificata al N.C.E.U. foglio N. 5; mappale N. 346; sub. 2; categoria A/3; classe 2^a; vani 4,5; rendita € 209,17; coerenze appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, vano scala comune, proprietà di terzi; coerenze area di cantina proprietà comune, proprietà di terzi, proprietà comune, proprietà di terzi.

b) Autorimessa (box) sita nel Comune di Vaprio D'Adda con accesso da Via

Piave di una superficie complessiva di mq. 15 circa posta al piano semin-



terrato identificata al N.C.E.U. foglio N. 5; mappale N. 482; sub. 12; categoria C/6; classe 3^a; mq.15; rendita €. 49,58; coerenze autorimessa autorimessa proprietà di terzi, enti comuni, vano cantina proprietà di terzi.

Il pignoramento a carico dell'esecutato è stato trascritto da Intesa Sanpaolo S.p.A. il 28/11/2007 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^a Registro generale N. 178388 e Registro particolare N. 93931.

La proprietà delle unità immobiliari testé descritte, pervennero all'esecutato con atto di compravendita in data 23/11/2005, Notaio Dott. Luciano Ouaglia repertorio N. 207478/28699, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^a in data 16/12/2005 Registro Generale N. 189558, Registro Particolare N. 96032.

3. Descrizione dei beni immobiliari

Considerato che non è stato possibile accedere all'interno delle unità immobiliari, di seguito si descrive con sommarietà l'ipotetica e probabile stato degli ambienti.

a) Appartamento composto di ingresso-corridoio avente funzione di disimpegno, soggiorno, camera da letto, cucina con tinello, bagno e balcone.

Le finiture interne a condizioni che possano essere identiche alle altre unità immobiliari, sono serramenti esterni in legno verniciato con tapparelle avvolgibili, porte interne in legno verniciato, pavimenti in marmette, pavimento e rivestimento di bagno e cucina in ceramica maiolicata.

b) Autorimessa con porta basculante in acciaio verniciato, pavimento in battuto di cemento bocciardato e liscio.

4. Stato occupativo

Al momento delle ispezioni eseguite dal sottoscritto, stante le informazioni



assunte dal vicinato le unità immobiliari sono entrambi da considerarsi libere da qualsiasi forma di occupazione.

5. Controllo delle formalità

Oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere iscritta un'ipoteca legale da Esatri Esazione Tributi S.p.A. di Milano alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° in data 4/5/2007 Registro Generale N. 66500; Registro Particolare N. 17201.

6. Controllo delle formalità condominiali

Non risultano formalità inerenti vincoli e oneri condominiali, ad eccezione di spese accessorie eventualmente non pagate e non ancora azionate dal condominio.

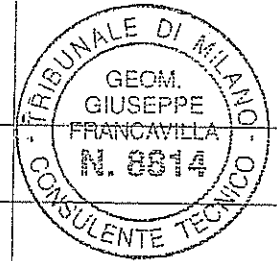
7. Regolarità edilizia

La costruzione del fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato costruito in data antecedentemente al 1/9/1967, mentre la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'autorimessa è stata realizzata in forza della concessione edilizia N. 46/81 rilasciata dal comune di Vaprio D'Adda in data 4/6/1981 e successiva variante in data 28/3/1982.

Per quanto concerne gli interni, si presume che lo stato di fatto rispecchi la planimetria catastale, senza che vi siano state effettuate modifiche, tuttavia qualora dovesse risultare che siano state apportate variazioni, l'abuso sarebbe da considerare di carattere minore e facilmente rettificabile mediante progetto a sanatoria con un costo di €. 2.500,00 tra costi del professionista, oneri e sanzioni comunali.

8. Valore della proprietà immobiliare

Considerata la superficie commerciale dell'appartamento di mq. 77;



considerata l'ubicazione;

considerate le caratteristiche costruttive;

considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

considerato il prezzo di mercato praticato nell'ultimo semestre per immobili simili;

Applicando il metodo della comparazione con unità immobiliari simili, attribuendo il valore a metro quadrato di €. 2.700,00, effettuate tutte le considerazioni sopra riportate, si determina il valore venale effettivo dell'appartamento a corpo in €. 207.900,00 (duecentosettemilanovecento/00).

Per quanto concerne l'autorimessa considerate le dimensioni e la forma regolare (m. 2,80 x 5,10) per il comodo ricovero di un'autovettura di medie dimensioni si determina il valore a corpo della stessa sulla base dei prezzi di mercato riferito alla zona in cui è ubicata, stimato in €. 25.000,00.

Valore complessivo della proprietà €. 232.900,00.

Considerato che le unità immobiliari sono attualmente libere da qualsiasi vincolo locativo non si ritiene di determinare il valore di occupazione.

Non avendo ulteriori osservazioni, ritenendo di avere espletato interamente l'incarico affidatomi e risposto ai vari punti del quesito postomi, nella certezza di avere operato nel giusto, secondo scienza e coscienza, di avere dato un utile contributo al Giudice, rimanendo a disposizione per ulteriori precisazioni e chiarimenti, rassegno provvisoriamente il mandato.

Milano, 10 Marzo 2009

Con osservanza

Geom. Giuseppe Francavilla



Allegati: