

TRIBUNALE DI MILANO
III^A ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa FERRARI

R.G.E. 2025/2009

Esecuzione Immobiliare promossa da: Pronto Casa di Finocchiaro G / Delli Santi Ruggiero
Contro: I

.....
RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'ESPERTO

Premessa

Lo scrivente Geom. Cinque Francesco, con studio in Via Statuto, 17 – 20121 Milano, iscritto presso il Collegio Lombardo dei Periti e Consulenti Esperti n° 5487; iscritto presso la C.C.I.A.A. ruolo dei Periti e Consulenti Esperti n° 2473; iscritto nell'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°11432, veniva nominato Perito Estimatore nella Esecuzione Immobiliare predetta, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Ferrari della III^A Esecuzioni Immobiliari, in data 11/02/2011 prestava il giuramento di rito e contestualmente ritirava il quesito giudiziale qui di seguito riportato:

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 a/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 l'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 beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifici 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'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi- del titolo di 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 per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso di 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
 - Convenzione 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 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 all'art. 40 della L. 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 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. 26.2.07 n. 47) 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 22/1/2008 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/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 inviare copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitori/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Nella stessa data, il G.E. assegnava all'esperto termine per il deposito della relazione di stima, sino alla data del **07/08/2011**.

Termine prorogato a seguito di richiesta nomina custode del **14-03-2011; 13-06-2011; 29-06-2011**.

In data **22-09-2011** alle ore 16.00, avveniva l'accesso presso l'unità immobiliare oggetto della presente.

In data **30-09-2011** lo scrivente presentava istanza all'Ill.ma G.E. per richiedere relazione notarile ai sensi dell'art 567 comma 2; risultante mancante dalla documentazione.

In data **28-10-2011** perveniva tramite mail allo scrivente da parte della Cancelleria, comunicazione dell'Ill.ma GE Dott. Ferrari recante la comunicazione che la certificazione notarile risultava depositata in data 12-01-2011.

In data **31-10-2011** avveniva accesso agli atti presso la Cancelleria.

Relazione Estimativa

In ottemperanza all'incarico ricevuto, esaminati gli atti del procedimento e riscontrata la regolarità e completezza della documentazione depositata, espletati i seguenti accertamenti presso i competenti uffici:

- In data **16/02/2011** lo scrivente provvedeva ad inviare alle parti, lettera R/R, per comunicare l'inizio delle attività peritali e per le richieste di accesso presso il bene (via Arquà, 10 in Milano), oggetto della presente relazione.
- In data **24/03/2011**, effettuava accesso presso l'Agenzia del Territorio per acquisire piantine catastali e visure.
- In data **29/03/2011**, acquisiva atto di provenienza dal Notaio Emanuele Ferrari, notaio in Milano
- In data **30/03/2011**, accedeva all' Ufficio Tecnico del Comune di Milano (Via Pirelli) per acquisire documentazione..
- In data **31/03/2011** accedeva all' Ufficio Tecnico del Comune di Milano (Via Edolo) per acquisire documentazione.
- In data **22/09/2011** avveniva l'accesso presso gli immobili per i rilievi del caso. e quindi questo esperto è in grado di procedere alla stesura della presente relazione Estimativa.

Relazione Tecnico Estimativa

Quesito punto 1):

Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
Accesso avvenuto in data **22/09/2011** alle ore **16.00**

Quesito punto 2):

A identificare il/i beni 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 siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2) Identificazione dei beni, dati catastali, coerenze

I beni pignorati sono ubicati in Comune di Milano, via Arquà, 10; piani 4°- 5° , e consistono:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano 4° e 5° composto di tre vani e servizio.

Fabbricato censito al N.C.E.U. di Milano

Foglio 236; mappale 42; sub. 711; categoria A/10; zona censuaria 2; classe 4;
consistenza vani 3,5; via Arquà 10; piano 4-5; rendita catastale € 352,48.
Coerenze appartamento al piano 4° da nord in senso orario:
parti comuni, proprietà di terzi, via Arquà, proprietà di terzi
Coerenze locale al piano 5° da nord in senso orario:
Cortile, proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi.

2) Atto di provenienza a rogito del dott. Emanuele Ferrari, Notaio in Milano, a repertorio n. 133466/9566, del 10/04/2007. Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1; il bene perveniva

2) Riferimenti atto di pignoramento:

La Pronto Casa SaS di Finocchiaro Giuseppina, Cod. Fisc. 10367070157.
Con atto trascritto all'agenzia di Milano 1, in data 24/09/2009 ai n. 54650/35920 in favore della medesima e contro
a pignoramento la quota riguardante ½ della proprietà di
Via Arquà 10 Milano:
• Foglio 236, mappale 42, subalterno 711, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5;
per un importo di € 5.787,56 oltre interessi e spese maturate e maturande.

La Società Mokito SpA, Part. Iva 00735560153.
Con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, del 29/04/2010 ai numeri 24479/15613 in favore di Mokito S.p.A.; il precedente sottopose a pignoramento la quota di 500/1000 della proprietà di Via Arquà 10 Milano a carico di
• Foglio 236, mappale 42, subalterno 711, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5; per un importo di € 2.243,74, oltre spese accessorie maturate, maturande e interessi.

Quesito 3):

A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

3) Descrizione beni:

I beni insistono in un complesso di ringhiera per cinque piani fuori terra oltre piano seminterrato a chiara impronta ultra-popolare, a sua volta inserito in contesto a vocazione ultra -popolare, nella zona nord-nord/est della città.

Il comprensorio risulta essere servito di mezzi pubblici e di collegamento di superficie; risulta ben servito da una buona viabilità e molteplici piccolissime attività commerciali e di intrattenimento nonché di ampi spazi a verde pubblico..

Lo stabile, risulta essere stato edificato nei primi anni 50 del secolo scorso..

La tipologia edificatoria è la classica in auge negli anni 40-50; struttura portante intelaiata (travi-pilastrati) e tamponamenti (muri di chiusura perimetrali), con mensole lungo tutto il fronte interno dello stabile, con funzioni di disimpegni per accedere alle varie unità.

Lo stato manutentivo generale del condominio è pessimo, come anche i servizi generali, il condominio è dotato di impianti citofonici, portineria.

L'unità oggetto della presente perizia, risulta essere collocata al piano quarto e collegata internamente con una scala in legno con altro locale al piano quinto. Doppia esposizione sulla Via Arquà, sul cortile interno e risulta così composta:

Ingresso direttamente nel locale ove insiste una scala in legno per collegare i locali con il locale soprastante, piccolo disimpegno, bagno, camera; gli infissi sono in legno con persiane a battente, mentre le porte sono in legno cieche.

Gli impianti elettrici sono mancanti delle certificazioni.

Allegata relazione fotografica.

Quesito 4):

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi- del titolo di 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 per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

4) Intestazioni immobili, possesso.

L' unità immobiliare risulta intestata a:

Allo stato attuale, i beni sono nella disponibilità dell' esecutato e risultano locati ad uso residenziale ad un imprecisato numero di persone che utilizzano l'immobile quale dormitorio; senza alcun tipo di contratto.

Quesito 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*
- *Convenzione 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.

5) Non sussistono vincoli al di fuori di quelli conosciuti.

Quesito 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.

6) Iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti, pregiudizievoli

Ipoteca volontaria iscritta il 09/05/2007 al n. 33417/8085 per € 315.220,00 iscritta in forza di atto compravendita a rogito del dott. Emanuele Ferrari, notaio in Milano, in data 10/04/2007 ai n. 133466/9566 a favore di Banca Popolare di Novara. con sede

in Novara, Cod. Fisc. 01848410039; a carico di

Atto di pignoramento:

La Pronto Casa SaS di Finocchiaro Giuseppina, Cod. Fisc. 10367070157.
Con atto trascritto all'Agenzia di Milano 1, in data 24/09/2009 ai n. 54650/35920 in favore della medesima e contr

- Foglio 236, mappale 42, subalterno 711, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5; per un importo di € 5.787,56 oltre interessi e spese maturate e maturande.

Atto di pignoramento:

La Società Mokito SpA, Part. Iva 00735560153.
Con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, del 29/04/2010 ai numeri 24479/15613 in favore di Mokito S.p.A.; il precedente sottopose a pignoramento la

- Foglio 236, mappale 42, subalterno 711, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5; per un importo di € 2.243,74, oltre spese accessorie maturate, maturande e interessi.

Cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Circa i costi per la cancellazione delle formalità riportate, in base al vigente tariffario dell' Agenzia delle Entrate / Servizi di Pubblicità Immobiliare; con le riserve del caso si stima possano essere in:

Ipoteca volontaria del 09/05/2007 € 690,00
Pignoramento immobiliare trascritto 24/09/09 € 260,00

Pignoramento immobiliare trascritto 29/04/10 € 190,00

Totale costi cancellazioni € 1.140,00

Quesito 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 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.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.

7) L'immobile in questione è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi, modifiche e variazioni:

- Licenza edilizia del 27 settembre 1955 in atti ai n. 145529/20598/1955
- Licenza di occupazione non disponibile.
- DIA per recupero sottotetto del 02-08-2002 n. 29995.176/2002

Tra le piante catastali e lo stato di fatto rilevato dello scrivente, non vi sono state riscontrate difformità:

Si dichiara che l'edificazione dell'immobile è stata iniziata prima del 1967.

Quesito 8):

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- A) della 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. 26.2.07 n. 47) 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 22/1/2008 n. 37.

8) La certificazione energetica e documentazione tecnica impianti

La documentazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi; risulta mancante.

Non risulta reperibile la certificazione di cui al D.M.22/01/2008 n.37

Quesito 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.

9) Stima dei beni liberi e occupati:

Le superfici commerciali, vengono contabilizzate assumendo il 100% dei muri perimetrali; il 50% dei muri di confine con altre proprietà; il 100% dei divisori interni; il 50% dei balconi e terrazzi.

Il tecnico per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto della presente, ritiene di operare mediante il criterio della stima per comparazione, pertanto, tenuto conto dei dati acquisiti tramite l'Agenzia del Territorio; acquisiti i dati delle valutazioni del listino prezzi dell C.C.I.A.A. del II^ semestre 2010; rilevato i flussi delle compravendite di O.S.M.I. avvenute negli ultimi mesi nella zona; effettuata una ricerca di mercato nella zona insistente l'immobile, presso le agenzie immobiliari presenti nel compendio; tenuto conto dello stato di manutenzione del condominio e della documentazione tecnica degli immobili oggetto della procedura; ritiene che il più probabile valore di mercato delle unità libere/occupate sia di:

Piano 4°-5°

Appartamento libero €/mq. 2.150 x mq. 62,00 = € 133.300,00

Totale immobile libero € 133.300,00

Appartamento occupato €/mq. 1.500 x 62,00 = € 93.000,00

Totale immobile occupato € 93.000,00

Ritenendo di aver risposto in modo esaustivo alle domande poste nel quesito, di aver onestamente e con correttezza adempiuto all'incarico conferitomi, lo scrivente Cinque Geom. Francesco, deposita copia originale con allegati, deposita una copia semplice, deposita una copia su supporto informatico della presente relazione tecnica estimativa e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni e qualsivoglia eventuale altra necessità che dovesse emergere.

Con perfetta osservanza.
Cinque geom. Francesco

Allegati alla presente relazione estimativa:

1. Elaborati fotografici dello stato dei luoghi
2. Atto di provenienza
3. Piantine catastali e visure acquisite
4. Licenza edilizia
5. Certificato di abitabilità (Non disponibile)
6. Numero 1 CD per la procedura
7. Su foglio a parte: Iscrizioni e pregiudizievoli
8. Su foglio a parte: Descrizione e identificazione
9. Su foglio a parte: Notula CTU

MILANO, 02 / 11 / 2011