

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 1994/2009 G.E. D.ssa ANNA FERRARI

Creditore procedente: [REDACTED]

contro

Debitore esecutato : [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'ESPERTO**

Il sottoscritto Architetto Antonio Papaccio con studio in Milano – Via Cottolengo 5, ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano con il numero 16275, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano con il numero 11569, premesso che:

- con provvedimento del 02/03/2011 il G.E. Dott.ssa Anna Ferrari lo ha nominato esperto nella procedura esecutiva in oggetto
- in data 08/04/2011 ha accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito e ricevuto dal G.E. 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, 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 ricevuto di ritorno al /i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo Giudice, in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
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 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 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 fissato, 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 e altre trascrizioni
  - atti di asservimenti urbanistici, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione



- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
  - altri pesi o limitazioni d'uso (esempio 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 altri 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 legge 47/85 e all'art. 46 del decreto legislativo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 01/09/1967;
8. a 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. 26/02/2007 n. 47) come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 07/04/2008;
  - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37;



9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca anche la valutazione anche della sola quota.

Allegli 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 l'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).

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 a inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica. Alleghi all'originale della perizia attestazione di aver proceduto ai suddetti invii. Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso dell'immobile. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di 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 di riferimento all'atto di provenienza ed 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 qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari".

Esaminata la documentazione in atti e riscontrata regolarità e completezza, svolti i dovuti accertamenti c/o i competenti uffici, reperita copia dell'atto di provenienza del bene, comunicato al creditore procedente con fax del 12/04/2011 ore 13.48 n. 707 , al debitore eseguito con raccomandata del 18/04/2001 n. 14358888119 - 0 e n. 14358888119 - 0



data, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed in risposta al quesito ricevuto rassegna la seguente relazione.

## 1. ACCESSO AL BENE

Il giorno 30/04/2011 alle ore 15.00, giorno ed ora indicati per il sopralluogo, l'immobile è risultato accessibile, potendone pertanto prenderne visione e scattare le fotografie allegate ~~alla presente.~~

## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile è ubicato nel Comune di Limbiate (Mi), Via Curiel n. 23, e consiste in un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, e composto da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio e balcone.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Limbiate al foglio 39, particella 313, subalterno 13, Via Curiel n. 23, piano 3, cat. A3, classe 3, vani 5, rendita catastale euro 309,87 con la seguente intestazione:

[REDACTED]

Coerenze dell'immobile da nord in senso orario: cortile comune, vano scala, pianerottolo e vano ascensore comuni, appartamento di proprietà di terzi.

All'unità immobiliare compete una quota proporzionale di comproprietà negli spazi ed enti comuni dell'intero stabile condominiale pari a 46,668/1000 (46,668 millesimi).

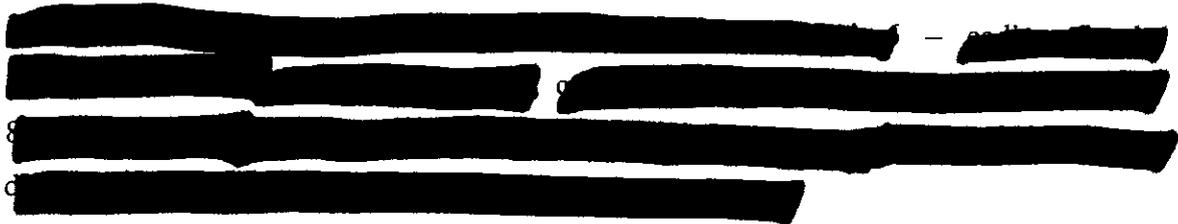
L'atto di pignoramento del 25/07/2009 n. 14059 di euro 95.138,45.= oltre interessi e spese, é stato trascritto a Milano 2 in data 30/09/2009 ai nn. 128706/81632 a favore di [REDACTED]

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile.

La piena proprietà del bene è pervenuta agli attuali intestatari: [REDACTED]

[REDACTED]





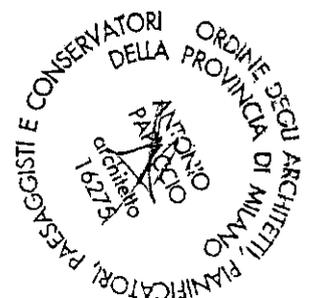
### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata a Limbiate nella Via Eugenio Curiel n. 23, e fa parte di uno edificio plurifamiliare di n. 22 unità abitative con tipologia a torre, di edilizia popolare, costruito negli anni 60, e composto di otto piani fuori terra. Al piano terra dello stabile, dotato di un cortile condominiale, sono presenti alcune unità immobiliari con destinazione commerciale e di culto, nei restanti piani tutti gli appartamenti sono ad uso abitativo. L'accesso allo stabile è possibile solo dalla via Curiel, per mezzo di un portoncino in alluminio. La via Curiel è posta nella periferia di Limbiate in prossimità della S.S. dei Giovi N. 35 e dalla via Marconi, arteria di collegamento alla s.p. n.175. Nel quartiere, posto a c.a 1,5 km chilometri dal centro cittadino, sono presenti numerosi servizi di sostegno alla residenza : supermercato, negozi, ufficio postale, asilo.

Lo stabile presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali in cemento armato e muratura di forati, solai in laterizio, tetto con soletta in latero cemento e copertura in catrame, scale in c.a. rivestite in cemento e graniglia, facciata con rivestimento plastico in buono stato (lato est ristrutturato nel 2004).

L'edificio è dotato di ascensore (a norma e regolarmente sottoposto a verifica, biennale come dichiarato dall'amministratore), di impianto video citofonico (realizzato nel 2009) e di canne fumarie collettive esterne realizzate nel 2004 e quindi nel suo complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo.

L'alloggio, con un'altezza interna di mt 2,85, è ubicato al piano terzo dello stabile, ha una superficie lorda di mq 82,00 oltre ad un balcone di mq 4,00, ed è costituito da : disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio e balcone.



Tutti i locali, ad eccezione del ripostiglio, sono dotati di finestra, il soggiorno di portafinestra, con affaccio sul cortile interno comune e sulla via Curiel.

L'appartamento è dotato:

- di porta d' ingresso in legno non blindata
- di serramenti esterni in alluminio con tapparelle in pvc per il bagno e la cucina, di serramenti in legno per le camere ed il soggiorno con tapparelle in pvc
- di porte in legno nei locali bagno, camera e ripostiglio; gli altri locali erano privi di porta e telaio in sede di sopralluogo
- di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa
- di caldaia per produzione acqua calda e riscaldamento
- pavimentazione in monocottura e ceramica
- rivestimento in ceramica e monocottura
- di impianto elettrico sottotraccia con frutti di tipo commerciale; in alcuni locali mancano i frutti e le placche
- tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati
- di videocitofono e antenna terrestre.

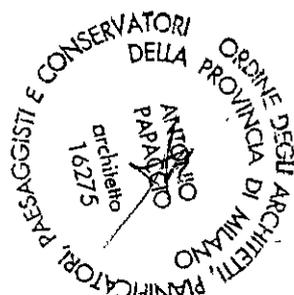
L' appartamento è stato oggetto di parziale ristrutturazione nel 2001, con il rifacimento della pavimentazione nei locali ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio e del rivestimento nel bagno; non sono state fornite certificazioni per l' impianto elettrico anche se l'occupante ha dichiarato che è stato sottoposto ad adeguamento normativo.

Nel complesso l'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo ..

#### 4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'alloggio al momento del sopralluogo (30/04/2011) era abitato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED]



**5. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Rate scadute e non pagate alla data del 9/6/2011 euro 4.665,22.= [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**6. FORMALITA' VINCOLI ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE DA CANCELLARSI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Sul bene gravano le sotto elencate formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2:

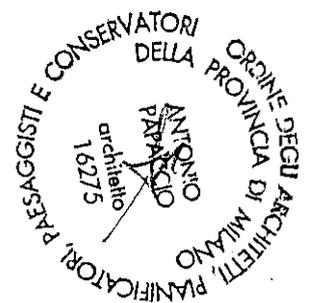
- pignoramento del 25/07/2009 n. 14059 di euro 95.138,45.= oltre interessi e spese, trascritto in data 30/09/2009 ai nn. 128706/81632 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]  
pignoramento colpisce la quota di 1/1 dell'immobile di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per complessivi euro 154.937,07.= di cui per capitale euro 103.291,38.= iscritta in data 14/03/2001 ai nn 23792/5982 a

[REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2, in forza dell'atto di mutuo in data



08/03/2001 ai nn 84532/19387 di repertorio del Notaio Giovanni Averoldi di  
Monza.

Oneri professionali esclusi, il costo per la cancellazione delle formalità iscritte e trascritte, dalle informazioni ricevute dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità immobiliare, con le dovute riserve, dovrebbe corrispondere a :

- pignoramento immobiliare trascritto il 30/09/2009	euro 262,00.=
- ipoteca volontaria iscritta il 14/03/2001	euro 35,00.=
	-----
Totale	euro 297,00.=

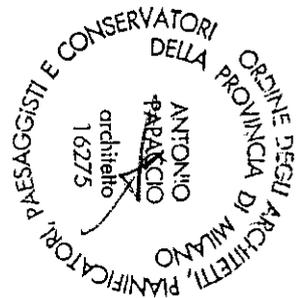
#### 7. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA – CATASTALE

I lavori per la costruzione dello stabile di Via Curiel n. 23 di Limbiate, e quindi dell'alloggio, hanno avuto inizio in data anteriore al 01/09/1967.

Sono state eseguite nell'anno 2001 modifiche interne per le quali è stata depositata presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Limbiate, comunicazione e relativa asseverazione in data 19/03/2001 al n. 7394 (art. 26 L. 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni). Si precisa che successivamente alle modifiche di cui sopra, non è stata depositata la planimetria catastale aggiornata, pertanto la planimetria catastale dell'alloggio rinvenuta presso l'Ufficio Catasto non corrisponde allo stato di fatto verificato nel sopralluogo del 30/04/2011.

#### 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI

Circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 a cui ha fatto seguito il D.M Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (Gazzetta Ufficiale 27/02/2007 n. 47) come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 27/04/2008, si segnala di non aver rinvenuto alcuna certificazione per l'unità in oggetto.



Circa la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37, l'amministratore dichiara di essere in possesso per le parti comuni della certificazione di conformità dell'impianto elettrico, e che tutti gli alloggi sono dotati di differenziale salvavita.

Per l'alloggio, in riferimento agli impianti non è stata rinvenuta alcuna certificazione.

## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

### Calcolo superficie commerciale

Dal rilievo effettuato in loco sono state riscontrate le seguenti superfici lorde:

- abitazione mq 82,00
- balconi mq 4,00

Pertanto la **superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 84,00 c.a.** applicando un coefficiente di ponderazione del 50 % per il balconi .

Per la valutazione del bene si è proceduto ad una stima a confronto.

### Stima a confronto

Il metodo di stima a confronto, considera le vendite di immobili simili o sostituibili ed i relativi dati di mercato, e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto. In generale, un singolo immobile da valutare è confrontato con le vendite di immobili simili che siano stati scambiati sul mercato. Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo si determinano gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene. Pertanto, preso atto: delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio relativi al secondo semestre anno 2010 per la zona periferica microzona catastale n. 2 del Comune di



Limbrate, riferita ad abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale (euro/mq 1.250,00.=/1.450,00.=); delle quotazioni della pubblicazione n. 37, rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Monza e Brianza per il primo semestre 2010 relative ad appartamenti recenti entro i 35 anni in zona periferica (euro/mq 1.200,00.=/1.450,00.=). Tenuto conto che le quotazioni si riferiscono ad immobili di tipo civile e non di tipo economico si assume una quotazione al mq di euro 1.350,00.= valore considerato più rappresentativo delle caratteristiche dell' immobile oggetto di perizia di tipo economico, parzialmente ristrutturato ed in sufficiente stato manutentivo.

Pertanto il **valore di mercato** é pari a:

MQ 84,00 ( sup. commerciale ) x Euro 1.350,00 .=(euro/mq) = **Euro 113.400,00 .**=

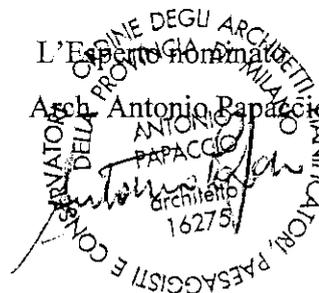
## CONCLUSIONI

Per quanto esposto si ritiene che l'alloggio ad uso abitativo sito in Limbrate, Via Eugenio Curiel n. 23, piano terzo, identificato al catasto fabbricato di detto Comune con il foglio 39, particella 313, subalterno 13 sia complessivamente in sufficiente stato di manutenzione. E' necessario variare la planimetria catastale a seguito delle modifiche interne eseguite e regolarmente denunciate.

In data attuale l'immobile ha un **valore commerciale di euro 113.400,00.=** (euro centotredicimilaquattrocento/00.=) **se libero**, e di **euro 90.720,00.=** (euro novantamilasettecentoventi/00.=) **se occupato** considerando un deprezzamento del 20%.

Ritenendo di aver esaurientemente risposto alle domande del quesito e di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio ringrazia per la fiducia accordatagli, porge doverosi ossequi e resta a disposizione del G.E. per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Milano, 13 giugno 2011



Allegati e parte integrante della presente Relazione

- 1 – Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene (1 foglio)
- 2 – Descrizione del bene con dati catastali e coerenze (1 foglio)
- 3 – Rilievo fotografico (n. 10 Fotografie su n. 7 fogli)
- 4 – Planimetria catastale (n. 1 fogli)
- 5 – Comunicazione per opere interne art. 26 L. 28/02/1985 n. 47 e relativa planimetria (n. 3 fogli)
- 6 – Atto di provenienza del bene (n. 8 fogli)
- 7 – Estratto della mappa catastale (n. 1 foglio)
- 8 – Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 2 fogli)
- 9 – Situazione contabile del debitore nei confronti del condominio (n. 2 fogli)
- 10 - Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 5 fogli)
- 11- Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

Milano, 13 giugno 2011

