

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE III CIVILE - Esecuzioni Immobiliari**

- Espropriazione Immobiliare n. 1625/09

- Creditore procedente: **BANCA CARIGE S.p.A.**

- Debitore esecutato:

- G.E.: **Dott. MARIA GRAZIA COGLIANDOLO**

==,==,==,==,==,==,==,==,==

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto geom. Aronne Cassinerio, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Milano al n. 5644 ed al n. 7885 dei consulenti tecnici di codesto Tribunale, con studio in Milano, via Taormina 38, con decreto del 12/01/2010 veniva ammesso alla consulenza tecnica nella procedura in oggetto e prestava il 23/02/2010 presso la S.V.Ill.ma il giuramento di rito con 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 dei beni dei debitori;*

*provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori, 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 bene 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 bene;
4. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, 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 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, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 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 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 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. 26/02/07 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 22/01/2008 n.37

9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato

Nel caso in cui 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 bene, 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 inviargli copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.*

*Allegli 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."*

Si dava mandato per l'inizio delle operazioni peritali da effettuarsi in loco.

Consegna elaborato entro il 25/05/2010, con comparizione delle parti.

### **RELAZIONE TECNICA**

**A)** L'immobile espropriato consiste in un appartamento adibito ad uso abitazione sito in via Madonna, n.5 del Comune di Trezzano Rosa (MI).

Onde avere la possibilità di verificare il locale e le superfici, il CTU inviava al titolare dell'immobile, s

come risulta agli atti, raccomandata R.R. P08/03/2010 (vedi alleg.C), ricevendo in restituzione la cartolina P11/03/2010 senza ulteriori avvisi al riguardo e/o comunicazioni per accordi sulla richiesta di visita in loco. Mancando questi presupposti, il 12/04/2010 recatosi in luogo a Trezzano Rosa, il CTU individuava egualmente la posizione dello stabile a mezzo di planimetria catastale e con informazioni reperite in loco eseguiva fotografie dell'esterno dell'immobile (vedi alleg. D) rilevando i dati necessari per la stesura della perizia.

### **B) DATI CATASTALI E PLANIMETRIE**

(vedi allegati A-B)

L'immobile summenzionato, adibito attualmente a locale ad uso abitativo, consiste in 3 vani siti al piano terra/primo/sottotetto di un edificio sito in via Madonna, civico n.5 (già n.9) avente i seguenti riferimenti catastali

Fo.3 - Mapp.190 - sub 704 - via Madonna n.5 - cat.A/3 - Cl.4 -

cons. vani 3 piano T-1-2 - Rend. Catast. € 111,55

Attualmente l'immobile risulta in piena proprietà al signor

**C) SUPERFICIE E VOLUME - commerciali**

- locali = mq 40 - volume mc 120

- sottotetto mq 20 - volume mc 30

**D) RICOGNIZIONE IN LOCO**

L'immobile in esame è attualmente un locale adibito ad abitazione sito al piano terreno - primo e sottotetto di un edificio dei primi anni novecento, di costruzione tipica rurale. L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione esterne (vedi fotocolori allegato D); mentre non è stato possibile rilevare le finiture interne, da informazioni assunte, si suppone siano di carattere similari agli appartamenti vicini ad esso visitate dallo scrivente. L'accesso ai piani superiori è dato da una scala a chiocciola interna.

**E) ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ**

Da verifiche effettuate risultano esatte quelle indicate agli atti con certificato notarile dott. Riccardo Ridella di Genova - corso Podestà, 1/31.

**F) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

Oltre alla verifica della documentazione ipotecaria già indicata al punto E), lo scrivente ha provveduto al reperimento della situazione catastale (vedi alleg. A/D con visura storica), ove viene riportato, ed identificato anche il solaio sottotetto dato, in uso esclusivo come facente parte dell'appartamento.

**G)** Si deposita, oltre all'originale elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico formato Windows 2000 (alleg. E); inoltre, contestualmente verrà inviata copia al Procuratore Studio Legale avv. Federica Annoni di Milano.

**H)** E' stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica del bene, presso il Comune di Trezzano Rosa con piena conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni del regolamento edilizio.

- Non sono state eseguite richieste a sanatoria per opere abusive riguardanti l'art.40/85.
- non sono stati eseguiti adempimenti ne dovranno esserlo, per mancanza di opere iniziate successivamente al 1° settembre 1967 riguardanti l'art. 41/85
- non risultano applicate misure inerenti alla certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi
- non risultano applicati all'interno dell'edificio opere per impianti inerenti il D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/10/07 n.37

**I)** Non è stato possibile visitare internamente l'immobile per mancata possibilità di accesso degli esecutari ma solo esternamente all'edificio di cui si attestano fotocolori (allegato D).

**L) STATO OCCUPATIVO**

L'immobile di proprietà dell'esecutato, risulta occupato dallo stesso.

**M) RICERCHE DI MERCATO E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

In mancanza del valore di costruzione originario non si può adottare la stima in base agli indici dei costi di costruzione; pertanto i criteri di valutazione da adottare sono:

**1) STIMA IN BASE AL VALORE RESIDUO ED AL VALORE DELL'AREA**

**2) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

I risultati di ciascuna stima verranno così sommati e mediati onde ottenere una valutazione più attendibile.

**1) STIMA IN BASE AL VALORE RESIDUO ED AL VALORE DELL'AREA**

Il valore complessivo dell'immobile (edificio + area) è dato dalla somma del valore residuo della costruzione con il valore dell'area. Il valore è dato considerando la cubatura vuoto per pieno, il costo di costruzione a nuovo nel 2009 comprensivo di oneri fiscali, progettazione ed utili dell'appaltatore; il coefficiente di vetustà, il valore teorico dell'area fabbricabile è riferito al numero dei locali costruibili di mc 90.

Pertanto, avremo:

a) valore residuo costruzione:

- valore medio a "nuovo" anno 2009 = 250,00 €/mc (stimato per un edificio medio-popolare)
  - cubatura = mc 150 (vuoto per pieno)
  - coefficiente di vetustà = 0,80
  - valore di mercato area per locale teorico di mc 90 anno 2009: Eur/mq 40.000,00
  - locali teorici = mc 150 : mc 90 = n.1,67
  - valore immobile = costo costruzione + valore area
  - costo costruzione =  $250,00 \times 150 \times 0,80$  = € 30.000,00
  - valore area =  $40.000,00 \times 1,67$  = € 66.800,00
- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>VALORE IMMOBILE</b> | <b>= € 96.800,00</b> |
|------------------------|----------------------|

**2) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO**

Prezzo rilevato per la vendita in zona di appartamenti aventi le stesse caratteristiche di costruzione Eur/mq 1.500,00/2.000,00.

**VALORE APPARTAMENTO** mq 60 x 2.000,00 Eur/mq = € 120.000,00.

**MEDIA DELLE STIME**

Stima 1) € 96.800,00

Stima 2) € 120.000,00

Totale € 216.800,00 : 2 = € 108.400,00

Lo scrivente, sentite le quotazioni di vendita nella stessa zona per appartamenti sfitti, con caratteristiche costruttive e dimensionali simili a quello in esame, sulla base delle medie di stima analizzate, considerata la discreta conservazione, reputa che l'immobile possa essere valutato pari a **Eur 110.000,00**. Tale valutazione si deve intendere per immobile libero.

Nel caso di occupazione dell'immobile, il suo valore va ridotto di circa il 15% e nel caso specifico sarà pari a **Eur 93.500,00**.

Ill.mo sig. Giudice,

il sottoscritto ritiene di aver così espletato l'incarico ricevuto e coglie l'occasione per porgere deferenti ossequi

  
geom. Aronne Cassinerio



Allegati:

- A) Visura storica immobile
- B) Planimetria catastale
- C) Avviso all'esecutato con Raccomandata R.R.
- D) Documentazione fotografica
- E) Supporto informatico perizia (disco CD-R)

Milano, 16 Aprile 2010