

arch. Manuela Perugia – Viale Premuda, 46 – 20129 Milano  
tel. e fax 02.798710 – cell. 338.7065662 – Email: [manuelaperugia.mi@virgilio.it](mailto:manuelaperugia.mi@virgilio.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III° Civile – Esecuzioni Immobiliari**

---

**GIUDICE:** dott. Simonetta Scirpo  
**CTU:** arch. Manuela Perugia  
**R.G.E.:** 2280/2013

**Condominio di Via Arquà 10 - Milano**  
contro

**BENE IMMOBILE PIGNORATO:** Unità immobiliare sita in Milano, Via Arquà 10, P3° +  
solaio

**PROSSIMA UDIENZA:** 24.03.2015

---

<b><u>Indice argomenti trattati</u></b>	<b>pag.</b>
Identificazione catastale del bene	4
Estremi pignoramento	5
Estremi atto d'acquisto	5
Descrizione del bene	6
Bene occupato a fronte di pagamento tramite vaglia postale	7
Estremi Trascrizioni contro	8
Mancanza di Certificato Energetico per inesistenza riscaldamento	8
Valore del bene libero/occupato	9



## RIEPILOGO

### Dati catastali dell'immobile:

- Foglio **236**, Particella **44**, Subalterno **73**, Categoria **A/5**, Classe **4**, consistenza **1** vani, Rendita € **92,96**.

### Coerenze:

- L'appartamento confina partendo da nord con: altra proprietà, condominio di Via Clitumno, altra proprietà, ballatoio comune su cortile comune.

### Proprietà:

L'unità immobiliare pignorata attualmente risulta dai documenti catastali intestata a:

- 

### Stato di occupazione dell'immobile:

Il bene è attualmente utilizzato dal

che risulta essere il mittente del vaglia postale con il quale viene pagato l'affitto di € 200,00 mensili almeno dal 2000. Il residente ha dichiarato che non vi sia un contratto registrato fra le parti ma che mensilmente viene pagato un affitto da anni attraverso vaglia postale. Il CTU ha effettuato visure presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate per verificare che non vi siano registrazioni di contratto di affitto sul bene oggetto di pignoramento e non ha ancora ottenuto i contratti indicati (vedi ALL. 4) che potrebbero però riferirsi ad altri beni di cui il pignorato è in possesso, come da Ispezione Ipotecaria effettuata (ALL. 5). Nel caso emergesse l'esistenza di un contratto registrato su tale bene, sarà mia cura integrare la perizia.

### Valori:

- unità libera: € **30.000,00**
- unità occupata: € **21.000,00**.



La sottoscritta arch. Manuela Perugia, c.f.: PRG MNL 61B59 G224M, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 5289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 8256, con studio in viale Premuda, 46 a Milano,

- in data 23.07.14 è stata nominata esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto,
- in data 12.11.14 ha prestato il giuramento di rito e il Giudice dott. Simonetta Scirpo le ha sottoposto il quesito di 10 punti inclusa la richiesta di allegare alla relazione la seguente documentazione:
  - 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 (avvisi di inizio operazioni peritali)
  - e) deposito oltre a quello in via telematica, di una copia non protocollata.

**Provvedendo** a depositare la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 14.11.2012 e ad inviarne copia ai creditori procedenti, intervenuti – qualora non abbiano accesso a polis - e al debitore a mezzo posta ordinaria o elettronica allegando alla perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

Nel rispondere si procede riportando ogni punto del quesito e dandone puntuale risposta.

- a) *“**Provveda** l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione 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; .....”*
- a) Il C.T.U. svolgendo le opportune verifiche della documentazione depositata in Atti, notando la mancanza dell'atto di provenienza del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ne è venuta in possesso e ne allega copia alla presente relazione (ALL. 2).



- b) *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.*
- b) In data 19.01.15 il C.T.U. ha inviato la comunicazione della data prevista per il sopralluogo sia all'esecutato (per RR e per posta ordinaria) che al legale del procedente (via pec).
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;*
  1. Poiché l'accesso è regolarmente avvenuto non è stato necessario comunicare al Giudice alcunché.
  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;*
  2. Il bene oggetto di pignoramento consiste in un alloggio composto da un monolocale posto al terzo piano, con diritto al servizio in comune ed annesso solaio al piano quinto.  
Il bene pignorato risulta identificato catastalmente come segue:
    - Foglio **236**, Particella **44**, Subalterno **73**, Categoria **A/5**, Classe **4**, consistenza **1** vani, Rendita € **92,96**.

**Confini unità immobiliare:** partendo da nord altra proprietà, condominio di Via Cliturno, altra proprietà, ballatoio comune su cortile comune.

**Confini solaio:** come in fatto. Si precisa, come già evidenziato nella relazione notarile che nella scheda catastale presentata all'UTE di Milano il 15.11.1939 il vano solaio è stato erroneamente omesso. L'accesso a tale vano non è stato possibile a causa delle condizioni malsane e dell'accatastamento di detriti come anche testimoniato da altri inquilini proprietari.





Dal rilievo effettuato in loco, l'unità immobiliare misura circa 19 mq. di superficie totale lorda con altezza dei locali pari a circa 3,10 m.

Unità immobiliare: le pareti sono tinteggiate di rosa e quelle dell'angolo adibito a cottura risultano piastrellate fino ad un'altezza di circa m 2,25. Nel locale è presente una doccia e un lavandino ubicato sotto la finestra. I pavimenti risultano piastrellati con piastrelle di cm 20 x 20.

Serramenti esterni

E' presente una porta blindata che consente l'accesso dal ballatoio.

Il serramento è in legno con vetri singoli trasparenti ed è stata posizionata una grata artigianale realizzata con tondini di ferro generalmente utilizzati per altri scopi edili..

Impianto elettrico

Impianto a vista funzionante.

E' presente uno scaldacqua elettrico Ariston non funzionante.

Impianto di riscaldamento

Tale impianto non è presente e durante il sopralluogo non sono stati individuati apparecchi elettrici.

Impianto idraulico

Impianto a vista funzionante.

Solaio:

Non è stato possibile accedervi per lo stato di incuria, sporcizia, pericolo e quant'altro riportato dai presenti inquilini dello stabile. Dopo che sarà stato sgombrato e ripulito sarà possibile effettuare l'accesso. Tenendo conto dello stato generale delle parti comuni e del fatto di non aver avuto la possibilità di accedervi, si ritiene che il valore di detto bene sia ininfluenza ai fini della valutazione, poiché per poterlo utilizzare saranno necessari lavori che probabilmente equivarranno al valore stesso del bene.

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 fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



4. Il bene è attualmente utilizzato dal \_\_\_\_\_ (il cui numero di telefono è \_\_\_\_\_) pote del Sig. \_\_\_\_\_ che risulta essere il mittente del vaglia postale (ALL.6) con il quale viene pagato l'affitto di € 200,00 mensili almeno dal 2000. Al momento del sopralluogo il pignorato risultava essere in Egitto ma il figlio, il cui numero di telefono è \_\_\_\_\_, ha permesso l'accesso. Il residente ha dichiarato che non vi sia un contratto registrato fra le parti ma che mensilmente viene pagato un affitto da anni attraverso vaglia postale. Il CTU ha effettuato visure presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate per verificare che non vi siano registrazioni di contratto di affitto sul bene oggetto di pignoramento e non ha ancora ottenuto i contratti indicati (vedi ALL. 4) che potrebbero però riferirsi ad altri beni di cui il pignorato è in possesso, come da Ispezione Ipotecaria effettuata (ALL. 5). Nel caso emergesse l'esistenza di un contratto registrato su tale bene, sarà mia cura integrare la perizia.
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:*
- a. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
  - b. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
  - c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
  - d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.*
5. Dalle verifiche eseguite dal CTU, non risultano altre formalità o ulteriori iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle di cui si riporta nel rispondere al successivo punto 6 del quesito. Il debito col condominio è l'oggetto del pignoramento in oggetto ed ammontava al giugno 2013 a € 3.626,29. I millesimi di proprietà del pignorato ammontano a 8/1.000.
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. Oltre a quanto già indicato nel certificato notarile agli atti, si è ritenuto di allegare l'ispezione ipotecaria effettuata presso l'ufficio Provinciale di Milano, Circostrizione di Milano 1 (ALL. 5).



In particolare sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli nei confronti del pignorato.

#### **Trascrizioni contro**

Estremi dell' Atto di pignoramento:

- Pignoramento immobiliare a favore del Condominio di Via Arquà 10 a Milano contro il Sig. \_\_\_\_\_ gravante sulla piena proprietà dell'immobile sopradescritto, trascritto all'Ufficio del Registro di Milano 1, il 11.11.2013 al n° 55447 di Reg. Gen. e al n° 41004 di Reg. Part. per € 3.626,29 oltre gli interessi di mora e quant'altro dovuto. Costo della cancellazione previsto pari a € 262,00.

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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

7. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il bene in oggetto è stato costruito prima del 1° settembre 1967. In particolare la scheda catastale riporta la data del 1939 e la tipologia edilizia è antecedente perfino a tale data.

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

*a ) Della certificazione energetica di cui a D.L.vo n° 192/05 attuativo dalla direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n°24/06 come modificata dalla legge regionale n° 10/09, acquisendola ove mancante;*

*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 gennaio 2008 n° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

8. Certificato energetico non necessario poiché non rientra nelle casistiche previste dal dgr VIII/8745 legge 10/91 in quanto privo di impianto di riscaldamento funzionante.

Per quanto concerne la documentazione amministrativa e tecnica non è stato possibile reperirla in quanto non è stata consegnata.





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. Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in oggetto la sottoscritta ha tenuto conto della consistenza, dello stato occupativo dando però entrambe le valutazioni ovvero sia libero che occupato, dello stato di conservazione dell'esterno dell'edificio e delle parti comuni e delle condizioni dell'interno dell'abitazione. Inoltre si è tenuto conto della posizione dell'immobile e della presenza dei servizi offerti nella zona, oltre che dei collegamenti viabilistici e di trasporto pubblico, quali ad esempio la linea n° 56 e la relativa vicinanza della Metropolitana linea 1 e 2 alla fermata di Loreto. Per ultimo è stata considerata la regolarità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare. Per la determinazione del valore dell'unità sono stati considerati e comparati i valori di mercato indicati dalla Borsa Immobiliare di Milano – Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano e Provincia e quelli indicati dall'Agenzia del Territorio da cui è emerso quanto segue:

OMI - Agenzia delle Entrate - €/mq 1.550,00/2.200,00

per abitazioni di tipo economico(I/2014)

CAAM - €/mq 1.600,00/2.300,00

appartamenti vecchi – impianti obsoleti o da ristrutturare (I/2014)

Stante quanto sopra è stato stimato il valore di mercato al mq tenendo conto della superficie commerciale ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50% nel caso contrario. Per il solaio non si è attribuito un valore, come già esplicitato nella descrizione del bene mentre per la comproprietà delle parti comuni quali scale, pianerottoli, parti comuni piano solaio, è stata applicata una maggiorazione forfetaria pari al 4% della superficie commerciale.

Visto quanto sopra specificato, la sottoscritta ritiene equo indicare per l'unità immobiliare sita in Milano, Via Arquà 10, il seguente valore di mercato calcolato al mq.:

Abitazione civile sito in Pioltello Piazza Garibaldi, 13, piano 4° + solaio

**ABITAZIONE: 19,00 mq circa x € 1.550,00 = € 29.450,00**

**COMPROPRIETA': 0,76 mq circa x € 1.550,00 = € 1.178,00**



arch. Manuela Perugia

**VALORE COMMERCIALE = € 30.628,00 ovvero € 30.000,00**

Il **valore commerciale** sopraindicato è da considerarsi nel caso di un bene libero mentre per un bene occupato si applica una riduzione del valore pari al 30% e pertanto si avranno i seguenti valori:

Valore dell'unità immobiliare pignorata **libera:** € 30.000,00

Valore dell'unità immobiliare pignorata **occupata:** € 21.000,00

Si rammenta che a tale importo andranno detratte le spese di cancellazione del pignoramento di € 262,00.

La sottoscritta, rimette la presente relazione al Giudice, conscia di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitole.

Milano, 06.02.2015

In fede

Il CTU arch. Manuela Perugia

Si deposita la presente relazione e gli allegati sotto indicati telematicamente. Poiché il procedente ha accesso a Polis, si allega l'attestazione dell'avvenuto inoltro della presente relazione estimativa via posta ordinaria solo al pignorato.

**Documenti allegati:**

1. N° 8 fotografie degli esterni e degli interni,
2. Atto d'acquisto dell'unità pignorata,
3. Visura storica per immobile e Planimetria catastale,
4. Ispezione Ipotecaria
5. Ispezione presso Agenzia del Territorio,
6. Copia pagamento affitto ultimo mese (Gennaio 2015),
7. Attestazione avvenuto inoltro perizia a pignorato,
8. Elenco trascrizioni ed iscrizioni a carico del debitore (su foglio separato),
9. Descrizione unità pignorata (su foglio separato),
10. Richiesta di liquidazione.

