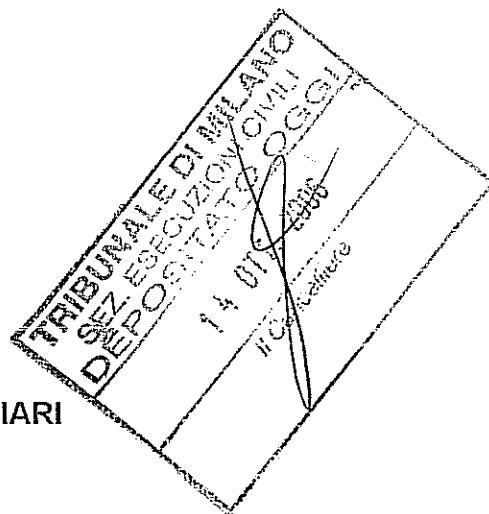


**ruggero ercoli architetto**

studio professionale in milano

via giorgio jan 3 - 20129 milano  
tel. 02-29510795/797 fax 29510795  
E-mail : ercoli@tin.it



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E. 1532/2004**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa ALIMA ZANA della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano

**1. Premessa**

Con ordinanza pronunciata in data 12/09/2005, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Ruggero Ercoli, con studio in Milano via Giorgio Jan n° 3 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano col n° 3080, ed all'Albo dei consulenti del Tribunale di Milano al n° 7509, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da **Banca Popolare di Bergamo S.p.A.** c/ l, iscritta al R.G.E. n. **1532/2004**, invitandomi a comparire all'udienza del 16/ 06/ 06 per il giuramento di rito, nel contempo mi veniva conferito il seguente mandato :

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

- 1) quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifici se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
- 2) quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 3) esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;
- 4) segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;
- 5) descriva il bene con indicazione dello stato occupativo e indichi eventuali contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;
- 6) alleggi alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) fotografie interno ed esterno.
- 7) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indicando gli estremi della concessione edilizia ad edificare, della eventuale concessione a sanatoria o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1/9/67, accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene indicando l'eventuale sanabilità degli abusi e i relativi costi;
- 8) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e, se possibile, una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96); trasmetta copia della relazione ai creditori che ne facciano richiesta anche telefonica."

Veniva assegnato il termine per il deposito della relazione di perizia per il 16/05/2006.

**2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Per sopravvenute vicende il CTU nell'udienza del 16/06/06 ha ottenuto dal G.E. una proroga la deposito della relazione di perizia al 20/10/2006.

Le operazioni di consulenza si sono svolte secondo lo schema di seguito riportato:

- Ritiro della documentazione ipocatastale presso il Tribunale di Milano
- Accesso ai luoghi oggetto della perizia per verifica dello stato dei luoghi
- Analisi e valutazione della documentazione reperita.

3. Risposte al quesito

3.1 - Punto 1 " quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento .....)"

- a) **Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 11/06/2004.** Nota di trascrizione di pignoramento a favore di ....., trascritto presso la Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2,
- b) **Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 15/11/2004.** Nota di trascrizione di pignoramento a favore del ....., trascritto presso la Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2,
- c) **Identificazione dei beni colpiti da pignoramento:**
  - In Comune di Pantigliate, via G. D'Annunzio n°1: Unità immobiliare ad uso abitazione al piano rialzato in fabbricato di due piani fuori terra, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Pantigliate al
  - Il pignoramento di cui sopra riguarda l'intero bene che risulta di proprietà

3.2 - Punto 2 " quali siano gli estremi dell'atto di provenienza.....)"

- a) **Atto di compravendita, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data**

3.3 - Punto 3 " esegua il controllo della documentazione ipocatastale.....)"

- a) **A seguito della verifica dei documenti ipocatastali si sono individuate le seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene registrate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2:**

**ISCRIZIONI**

- 1) **Iscrizione registrata ai nn° .....** per all'ipoteca volontaria a favore ....., relativa all'intero bene identificato come di seguito:
- 2) **Iscrizione registrata ai nn° Part .....** per all'ipoteca giudiziale a favore ....., relativa ad 1/3 del bene identificato come di seguito:
- 3) **Iscrizione registrata ai nn° .....** per all'ipoteca legale a favore ....., relativa ad 1/3 del bene identificato come di seguito:

**TRASCRIZIONI**

- 4) **Trascrizione registrata ai nn° .....** presso la Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità immobiliare – Circoscrizione di Milano 2. per l'atto di compravendita a favore di ....., contro ....., per di seguito: Si
- 5) **Trascrizione registrata ai nn° .....** presso la Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, per l'atto di pignoramento a favore di .....
- 6) **Trascrizione registrata ai nn° .....** presso la Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, per l'atto di pignoramento a favore di ....., relativa all'intero bene identificato come di seguito.

3.4 - Punto 4 "segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze .....)"

- a) **Non vengono riscontrate incompletezze nella documentazione ipocatastale**



su piazze concorrenziali recentemente oggetto di trattative od offerte. Questo metodo, è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.

• **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

In base ad una approfondita indagine di mercato, si può riferire che l'andamento dei costi di acquisto/vendita per immobili di analoghe caratteristiche, qualora non vi fossero situazioni particolari sia negative che positive oggi non note, risulta essere di 1500 €/mq, da cui si determina il valore di mercato del bene oggetto della perizia che risulta essere € 187.500,00

• **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile di cui il bene in perizia è stato edificato precedentemente al 1 settembre 1967  
Allo stato attuale non risultano eseguite opere non autorizzate.

**4 Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto, per quanto mi è stato possibile eseguire e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

li, Milano 09 ottobre 2006

Il C.T.U.

Dott. arch. Ruggero Ercoli



Allegati:

- allegato 1 : Elenco iscrizioni e Trascrizioni
- allegato 2 : Estratto di mappa
- allegato 3 : Pianta dell'appartamento
- allegato 4 : Fotografie