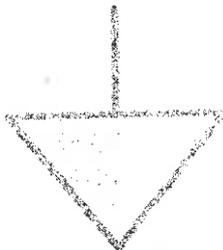


RELAZIONE PERITALE

Procedura n. 2722/09

G.E.: Dott.sa BRUNO

C.T.U.: Dott. Arch. L.Visone



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE 3° CIVILE

ILL.MO GIUDICE ESECUTORE : Dott. sa BRUNO

PROCEDURA ESECUTIVA n.2722/ 09 **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro

C.T.U. : Dott . Arch. Letizia Visone

Valutazione dei beni immobili

La sottoscritta Dott. Arch. Letizia Visone, con studio in Milano, Viale Monte Nero 62, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 1657, iscritta all'Albo dei periti del Tribunale al n. 8531, incaricato dall' Ill.mo **G.E. Dott.sa Bruno** con decreto del 17/12/2010 di rispondere al 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 prontamente al Giudice quelli mancanti od inidonei ,ed 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 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 ed 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 bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali ; riporti gli estremi degli atti di pignoramento

Dott. Arch. Visone Letizia
Perito del Tribunale di Milano n.8351
Ordine degli Architetti n.1657
Viale Monte Nero n.62 - 20135 Milano
Tel. 02 -55195879-cell. 3338466986



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 immobili, 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 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 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 ed oneri , anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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.

Dott. Arch. Visone Letizia
Perito del Tribunale di Milano n.8351
Ordine degli Architetti n.1657
Viale Monte Nero n.62 – 20135 Milano
Tel. 02 –55195879–cell. 3338466986



7. A verificare la regolarità edilizia ed 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'at. 40 della 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 o 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.10/91e successivi decreti legislativi n.192/05ve 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 coordinato con decreto 7 aprile;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/1/2008 n.37.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.
- Nel caso di si tratti di quota indivisa , fornisca anche la valutazione della sola quota .



1) AVVISI INVIATI DI IMPOSSIBILITA' DELL'ACCESSO:

Copia degli avvisi al creditore procedente (all. n. 10).

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento emesso a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. a carico di :

In virtù di pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Circoscrizione di Milano 1, in data 17 /11/ 2009 ai numeri **66042/42664** ed al Tribunale di Milano 1/10/2009 n. 16084 sulle seguenti unità immobiliari:

Appartamento di tre vani con cantina - sito in Comune di Milano (MI) Via Cesare Brivio n.13 (appartamento sito al piano terreno di 2 locali più servizi ad uso abitazione) con annesso vano cantina censito al N.C.E.U. foglio 134 – mappale 83, sub. 702 cat. A/4 , cl. 3 vani 3 R.C. €. 348,61.

Coerenze appartamento : (come da atto di compravendita)

Passaggio comune –cortile comune- unità immobiliare proprietà di terzi- vano scala e cortile comuni.

Coerenze cantina: unità immobiliare proprietà di terzi - cortile comune- unità immobiliare proprietà di terzi- Corridoio comune di accesso.

La proprietà dei suddetti beni è : 100% di _____

Il pignoramento colpisce il 100% della proprietà degli immobili .



Dott. Arch. Vione Letizia
Perito del Tribunale di Milano n.8351
Ordine degli Architetti n.1657
Viale Monte Nero n.62 -- 20135 Milano
Tel. 02 -55195879-cell. 3338466986

STREMI ATTO DI PROVENIENZA:

forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data _____ Repertorio n. _____
del Dr.sa _____, Notaio in Milano, trascritto in data _____
nr. _____
vendette l'immobile al Sig. _____

DESCRIZIONE DEI BENI

compendio immobiliare in atto è costituito da :

Appartamento con due locali con cantina

Sito in Comune di Milano (MI) Via Brivio n.13

attasi di un appartamento con cantina sito al piano terra di un condominio in
ano, zona periferica come visibile da planimetria allegata (**allegato n. 2**) .

zona in cui è posizionato l'immobile è molto ben servita da mezzi pubblici,
mpresa una vicina stazione della MM milanese linea **3** fermata **DERGANO** , la zona
lotata di tutti i servizi commerciali di prima necessità (panetterie, supermercati,
nacie, ecc.).

ppartamento fa parte di un condominio costruito ante 1967, non presenta
ticolari pregi esterni, internamente secondo quanto visibile dalla scheda catastale
istribuito in modo semplice ed ha un servizio interno.

finiture esterne sono semplici.

vello esterno di manutenzione del fabbricato è povero.



Dott. Arch: Visone Letizia
Perito del Tribunale di Milano n.8351
Ordine degli Architetti n.1657
Viale Monte Nero n.62 - 20135 Milano
Tel. 02 -55195879-cell. 3338466986

FINITURE ESTERNE:

Struttura portante verticale : Struttura in c.a.
Strutture portanti orizzontale : solai in c.a. e tavelloni.
Pareti esterne: Rivestite in intonaco .
Infissi esterni: finestre in alluminio, tapparelle in alluminio.

FINITURE INTERNE

Pareti : finite a gesso
Pavimenti piastrelle di qualità medio-bassa,
Rivestimenti bagno : piastrelle di qualità medio-bassa,
Infissi interni : porte in legno,
Infissi esterni: finestre in alluminio .
Impianto di riscaldamento: autonomo probabilmente a norma..
Impianto elettrico: probabilmente a norma.

4) STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

La proprietà dei suddetti beni è : 100% di _____

La sottoscritta ha incontrato gli occupanti che dicono di essere amici del proprietario.

5) VERIFICA DELL' ESISTENZA DI FORMALITA' -VINCOLI - ONERI .

Non si sono riscontrati vincoli.



Dott. Arch. Visone Letizia
Perito del Tribunale di Milano n.8351
Ordine degli Architetti n.1657
Viale Monte Nero n.62 -- 20135 Milano
Tel. 02 -55195879-cell. 3338466986

6) VERIFICA DELL' ESISTENZA DI FORMALITA' - VINCOLI - ONERI CHE SARANNO CANCELLATI - NON OPPOIBILI

STORIA IPOTECARIA .

1) In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data _____ - Repertorio n. _____
del _____ Notaio in Milano, trascritto in data _____
ai nr. _____ ..
vendette al Sig.r _____

sopra identificato.

2) L' immobile è pervenuto all' _____
da _____ nato a _____
con atto di compravendita in data 27 novembre 2002 n. _____
di rep. in autentica Notaio _____ di Milano trascritto a Milano 1 in
data _____

3) L' immobile è pervenuto a _____ nato a _____ il _____ da _____
o nato a _____ da _____ ata _____
e da _____
on atto di compravendita in data _____
di rep. in autentica Notaio _____ trascritto a Milano 1 in _____
ai nr. _____

4) L' immobile è pervenuto a _____ nato a _____ per _____
quota di 2/6 di nuda proprietà a _____ a nata a _____
per quota di 2/6 di usufrutto da _____
e d _____ in forza di atto di
successione registrato il _____ trascritto a Milano 1 in _____

Dott. Arch. Visone Letizia
Perito del Tribunale di Milano n.835
Ordine degli Architetti n.1657
Viale Monte Nero n.62 -- 20135 Milano
Tel. 02 -55195879-cell. 3338466986

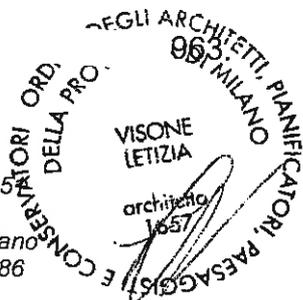


- 5) L' immobile è pervenuto a [redacted] a [redacted] data a [redacted] quota di 1/6 di piena proprietà, a [redacted] quota di 1/6 di usufrutto da [redacted] atto di successione testamentaria registrato al n. [redacted] trascritto a Milano 1 [redacted]
- 6) L' immobile è pervenuto a [redacted] nata a [redacted] per atto di successione testamentaria registrato al n. [redacted] il [redacted] e trascritto a Milano 1 in [redacted] ai nn. [redacted]
- 7) L' immobile è pervenuto al Sig. [redacted] nato a [redacted] ed a [redacted] detto [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed a [redacted] a nata a [redacted] il [redacted] per 1/3 ciascuno con atto di acquisto in data [redacted] n. [redacted] di rep. in autentica Notaio [redacted] di Milano trascritto in Milano 3 in data [redacted]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

a) **ipoteca volontaria** iscritta a MILANO 1 n. 53991/11737 in data 06 luglio 2006 per €. 300.000,00, in forza di contratto di mutuo notaio Barbara Gipponi nn. 2651/562 del 04/07/2006 , a fronte di capitale €. 150.000,00 di durata di anni 20 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**, a carico Sig.r [redacted] sopra identificato. Debitore non datore

Dott. Arch. Visone Letizia
Perito del Tribunale di Milano n.835
Ordine degli Architetti n.1657
Viale Monte Nero n.62 -- 20135 Milano
Tel. 02 -55195879-cell. 3338466986



La **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** elegge il domicilio ipotecario a Milano Piazza S.Fedele 1/3.

b) Atto di pignoramento emesso a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** a carico di _____ nato in _____ il _____ C.F. _____, in virtù di pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Circoscrizione di Milano 1, in data _____ ai numeri _____ la unità immobiliare oggetto della presente relazione.

VERIFICATO IL CERTIFICATO NOTARILE UNA ULTERIORE FORMALITA' E' STATA RILEVATA DALLA SOTTOSCRITTA.

(allegato n. 6).

c) Atto di pignoramento emesso a favore del CONDOMINIO DI VIA BRIVIO n.13 del 19/12/2010 fino alla concorrenza di €.9242,91 oltre interessi e spese.

7) CONTROLLO DI REGOLARITA'

Il fabbricato è stato edificato ante 1967 come attestato nell' atto di compravendita allegato. (allegato n. 5).

SI E' CONSTATATA LA CONFORMITA' DELL'APPARTAMENTO ALLA SCHEDA CATASTALE ALLEGATA. (allegato n. 4).

Nell'atto di compravendita si citano:

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n.27444 rilasciata del Comune di Milano in data 14/11/2002
- 2) DIA/art.83 opere interne presentata al Consiglio di zona 9 in data 20 /11/2002 n.2240/2002 protocollo generale n. 44196.176/2002

Dott. Arch. Visone Letizia
Perito del Tribunale di Milano n.8384
Ordine degli Architetti n.1657
Viale Monte Nero n.62 - 20135 Milano
Tel. 02 -55195879-cell. 3338466986



- i) DIA/art.41 L.R. 12/2005 in data 19/03/2004 n.2009/2004 protocollo generale n.311.248/2004 e successive varianti 02/09/2005 n.8533/2005 protocollo generale n.780615/2005 e in data 20/06/2006 protocollo generale n.603935/2006.

La certificazione di fine lavori e collaudo finale è stata presentata in data 22/06/2006 protocollo generale n.613689/2006.

Si allega copia delle pratiche più significative di tutto l'iter Progettuale (all. n. 8)

B- CERTIFICAZIONI

- 1) Il bene non è stato certificato energeticamente come alla legge n.10/91e successivi decreti legislativi n.192/05ve 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 coordinato con decreto 7 aprile;

Spesa per ottenere la **Certificazione Energetica** = € . 600,00 circa.

- 2) Il bene non possiede la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/1/2008 n.37.

per la certificazione x impianto elettrico = € . 800,00 circa

per la certificazione x impianto gas = € . 800,00 circa

per la certificazione x canne di esalazione/ camini = € . 700,00 circa

TOTALE CERTIFICAZIONI € . 2.900,00 circa+ IVA



9- VALUTAZIONE DEL FABBRICATO.

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica" procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratte dal Listino Prezzi redatto dalla CAAM aggiornato al 2010 di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

(allegato n. 9) .

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per appartamenti in immobili entro i 40 anni nella zona semi-centrale di MILANO è fra € 2.000 a € 2.300 al mq. essendo stato ristrutturato nel 2005.

Si tiene conto di una cifra di € 2.600/ mq. data la dimensione e qualità, lo stato di manutenzione dell'immobile.

La superficie lorda di pavimento è stata così calcolata sulla base del rilievo eseguito:

- pareti divisorie interne 100%
- muri perimetrali esterni 100%
- muri a confine 50%

Appartamento	mq. 42,00
Solai mq. 10 calcolati al 25%=	mq. 2,50 ca.
Totale appartamento	mq. 45,00 ca.

Il valore commerciale risulta quindi :

€ 2.600,00 / mq. X 45 mq.= € 117.000,00

La valutazione automatica, con la rendita catastale di **€ 348,61**, per l'appartamento sarebbe pari a :

€ 348,61 + 5% = € 366,04 x 100 = € 36.604,00 valore molto diverso da quello valutato.

Valore al netto di spese tecniche.

€ 117.000,00 - (€ 3.480,00) = € 113.520 arrotondabile a

€ 115.000,00 (centoquindici mila euro).

Dott. Arch. Visone Letizia
Perito del Tribunale di Milano n. 8357
Ordine degli Architetti n. 1657
Viale Monte Nero n. 62 -- 20135 Milano
Tel. 02 - 55195879 - cell. 3338466986



VALORE DEI BENI OCCUPATI.

€. 115.000,00 - 25% = €. 86.250,00

(ottantaseimila duecentocinquanta euro)

La scrivente, nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimette la presente relazione all' ILL.mo Sig. **GIUDICE ESECUTORE**, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

Milano, **28 luglio 2011**

Il C.T.U.

Dott. Arch. Letizia Visone

