

Geom. Rudy Fulvio Pieri

Via Moretto da Brescia n° 28
20133 Milano
Tel.: 02715004 -fax:02716898
e-mail: rudy_pieri@fastwebnet.it

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO
SICUREZZA DEL LAVORO EX D Lgs 81/08-106/09
CERTIFICAZIONE ENERGETICA
PROGETTAZIONE-DIREZIONE LAVORI-PRATICHE ENTI PUBBLICI
PERIZIE GIUDIZIARIE, EXTRAGIUDIZIARIE IMMOBILIARI
TABELLE MILLESIMALI- GESTIONE CONTO TERZI DANNI/RCD
C.F.: PRI RYF 47L26 F205P - PARTITA IVA: 05803380152

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Bruno

Procedura esecutiva n° 636/12

Ricorrente Banca Popolare Commercio e Industria
c/o Studio Legale Avv. Tomirotti Roberto

Esecutato



RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Milano, 21 febbraio 2013

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Pieri Rudy, domiciliato professionalmente in Milano Via Moretto da Brescia 28, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al numero d'ordine 5563, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al numero d'ordine 5874, al Ruolo dei Periti Esperti presso la C C I A di Milano al numero d'ordine 995, durante l'udienza del 08.11.2012 ha ricevuto l'incarico di Esperto d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto.

Prestato il giuramento di rito al sottoscritto è stato sottoposto il seguente quesito:

"PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, A) 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, B) previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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 questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore della relativa ricevuta di ritorno;
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 riguarda 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'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'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 L. 47/85 ed all'articolo 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 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 al D.L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/91, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37. Acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
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.

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;

---OOOO---

RISCONTRO AGLI EDEMPIMENTI

Provvedimento A) *"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 bene al debitore;"*

Mediante richiesta al Notaio rogante è stata acquisita la copia dell'atto di acquisto del bene da parte degli esecutati [vedasi allegato 1]

---OOO---

Provvedimento B) *"PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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. "*

Conseguentemente all'incarico ricevuto il sottoscritto, previo esame accurato degli atti di procedura, in data 09.11.2012 ha inviato alla parte esecutata lettera raccomandata contenente la comunicazione che in data 29.11.2012 si sarebbe proceduto al sopralluogo presso l'ente edilizio in esame [vedasi allegato 2].

Detta raccomandata di segnalazione è stata restituita al sottoscritto per compiuta giacenza.

--OOO--

Adempimento 1) *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore della relativa ricevuta di ritorno;*

Recatosi in loco alla data e all'orario prefissati il sottoscritto non ha potuto accedere agli enti edilizi in funzione dell'assenza della parte e di eventuale incaricato delegato all'accesso.

Conseguentemente il sottoscritto ha comunicato alla Cancelleria e al Legale del creditore la predetta impossibilità all'accesso richiedendo l'adozione delle procedure derivanti [vedasi allegato 3a].

Da parte del Giudice è stato autorizzato l'accesso forzoso con l'ausilio di fabbro e l'assistenza di forza pubblica .

In data 25.01.13 è stata inviata all'esecutato segnalazione di avvenuta richiesta di ausilio all'intervento da parte dei Carabinieri di Magenta [vedasi allegati 3b – 3c].

Non si è reso necessario l'accesso forzoso poiché l'esecutato ha consentito spontaneamente l'accesso presso l'appartamento, effettuato in data 06 febbraio 2013.

--000--

Adempimento 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;

Coerenze dell'appartamento

Vano scale comune – appartamento di proprietà di terzi – cortile comune – parti comuni.

Coerenze della cantina

Cantina di proprietà di terzi – corridoio comune di accesso – cantina di proprietà di terzi – parti comuni.

Dati catastali

Mediante accesso presso l'Agenzia del Territorio (vedasi allegato 4a) è stato appurato che l'ente edilizio è censito presso il N C E U :

Comune di Boffalora sopra Ticino foglio 3 - mappale 565 - sub 704 - piano 2 S1 - cat A3 - classe 4 - vani 4 - rendita € 227,24.

Pignoramento

L'appartamento è interessato da pignoramento derivante da atto giudiziario del 03.02.2012 repertorio 1602/2012 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pavia registro generale 5225 registro particolare 3649 del 02.04.2012 nei confronti dell'esecutato per l'intera quota di proprietà unica

Provenienza

L'appartamento è pervenuto all'esecutato in funzione all'atto di compravendita del Notaio Alberto Villa del 25.11.2008 repertorio 76033 registrato a Milano 6 il 11.12.2008 n° 32524 Serie 1T (vedasi allegato 1) .

Non risulta la sussistenza di acquisto mortis causa.

--000--

Adempimento 3). A fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i;

Il bene in oggetto è costituito da:

- a) Un appartamento composto da un'anticamera di ingresso, un tinello con annesso cucinino, due camere da letto, un locale WC; l'appartamento dispone di un balcone affacciante sulla strada

Non è stata accertata la sussistenza di ulteriori vincoli a riscontro dei quesiti particolari.

---000---

Adempimento 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.

Oltre al vincolo derivante dalla procedura giudiziaria evidenziata al capitolo 2 oggetto del pignoramento, risulta l'ipoteca volontaria iscritta a Pavia il 16.12.2008 ai numeri 27259/5455 derivante dall'atto di mutuo Notaio Alberto Villa del 25.11.2008 a favore della Banca Popolare Commercio Industria nei confronti dell'esecutato per la quota intera del diritto di proprietà.

--000--

Adempimento 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'articolo 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.

Mediante accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boffalora, visura degli atti di fabbrica e acquisizione di copie conformi (vedasi allegati 7a - 7b) è emerso che il fabbricato di cui il singolo ente un esame costituisce parte integrante è stato edificato in conseguenza al rilascio da parte del Comune di Boffalora sopra Ticino di nulla osta n° 40 del 10.05.1963 e di successiva integrazione del 07.10.1963.

E' stato accertato l'avvenuto rilascio del permesso di abitabilità in data 23.12.1963

Dall'esame della documentazione emerge la conformità dello stato edilizio esistente rispetto all'autorizzazione edificatoria iniziale e alla risultanza catastale.

--000--

Adempimento 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D.L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE

n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/91, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37. Acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

a) Appurata l'assenza della certificazione energetica il sottoscritto ha provveduto ad elaborare l'Attestato di Certificazione Energetica [vedasi allegato 8].

b) Non è stata appurata la sussistenza delle certificazioni di conformità degli impianti

--000--

Adempimento 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

Verificate le dimensioni reali delle componenti immobiliari, rapportate adeguatamente le stesse in funzione alle destinazioni d'uso particolari (nette residenziali, balconi, cantina, box), la superficie commerciale è stata quantificata pari a mq 80 (metri quadri ottanta).

La valutazione del valore commerciale, effettuata in ogni caso a corpo seppur in riferimento alla superficie predetta, è stata realizzata primariamente per analogia rispetto ad unità immobiliari soggette a recente compravendita aventi localizzazione urbana, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, tipologia, consistenza reale e catastale similari all'unità in oggetto.

Il parametro unitario di valutazione è stato ulteriormente comparato con il parametro di valore unitario riportato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Conseguentemente si è ritenuto di assegnare un valore unitario di €/mq 1.200,00.

Conseguentemente il valore commerciale dell'ente immobiliare oggetto della procedura, valutato allo stato libero, è stato quantificato pari a € 96.000,00 (dicasi euro noventaseimila/00).

Considerando invece gli immobili occupati, ritenendo equa una riduzione sul valore predetto del 25% il valore commerciale può essere quantificato pari a € 72.000,00 (dicasi euro settantaduemila/00).

--000--

Con la stesura della presente il sottoscritto, conscio di aver operato secondo equità e giustizia, ritiene concluso l'incarico affidatogli.

--000--

La presente relazione, nella sua globalità descrittiva essenziale, si compone di otto pagine scritte con mezzo informatico

Elenco degli allegati compiegati alla relazione

- Atto Notaio Villa del 25.11.2008 allegato 1)
- Raccomandata Pieri – Mohamed + Avv Tomirotti allegato 2)
- Segnalazione alla Cancelleria dell'impossibilità all'accesso allegato 3a)
- Comunicazione all'esecutato di acceso forzoso allegato 3b)
- Richiesta di intervento della Forza pubblica allegato 3c)
- Documentazione catastale
 - visura storica allegato 4a)
 - scheda grafica allegato 4b)
- Interpello all'Agenzia delle Entrate allegato 5a)
- Riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate allegato 5b)
- Situazione economica nei confronti del condominio allegato 6)
- Atti di fabbrica allegato 7)
 - nulla osta per l'esecuzione
 - integrazione
 - permesso di abitabilità
 - estratti tavole grafiche
- Attestato di Certificazione Energetica allegato 8)
- Documentazione fotografica allegato 9)
- Attestazione di invio della relazione alla parte esecutata e al Legali di parte ricorrente e intervenuta allegato 10)

Allegati separati

A) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie

B) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

---OOOO---

Milano li 21 febbraio 2013

Geom. Rudy Pieri