

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
TERZA SEZIONE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE: 3791/10

G.E.: DOTT.SSA ANNA FERRARI

DEBITORE: .

CREDITORE PROCEDENTE: COND. VIA MEUCCI, 11 MILANO

CREDITORE INTERVENUTO: EQUITALIA NORD S.P.A.

CREDITORE INTERVENUTO: ELIPSO FINANCE S.R.L.

CREDITORE NON INTERVENUTO: BANCO AMBROSIANO VENETO

(ORA INTESA SAN PAOLO S.P.A.)

PERITO ESTIMATORE: DOTT. ING. GIUSEPPE CAMINITO

SOMMARIO

RIEPILOGO.....	1
PREMESSA .....	2
QUESITO PERITALE .....	2
RIEPILOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE. ....	5
RISPOSTA AL QUESITO .....	6

Riepilogo

Dati Catastali: Comune MILANO Foglio 150 Mappale 250 Sub. 48 indirizzo via  
Meucci Antonio, 11 piano 3-4 ZC 3 Cat. A4 classe 2 Vani 3 R.C. 232,41 €

Proprietà:

Immobile: OCCUPATO SENZA TITOLO

Valore immobile libero: € 57.500,00 Valore immobile occupato: € 51.750,00

Impedimenti alla vendita: niente da segnalare.

### Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Caminito, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17250 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano per il settore Ingegneria al n. 8571, in qualità di Perito Estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, a seguito di nomina avvenuta in data 10 ottobre 2012, avendo prestato giuramento di rito in data 29 gennaio 2013, stende la seguente relazione finalizzata a rispondere al quesito posto dal G.E. dott.ssa Anna Ferrari.

### Quesito peritale

“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/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 e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.

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;
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;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

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;

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, diritti di usufrutto, 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/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.

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

a) della certificazione energetica di cui al D.L.vo. 192/05 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, 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.

**10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**

- Dati catastali degli immobili;
- Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- Se l'immobile debba ritenersi libero o occupato;
- Valore dell'immobile libero ed occupato;
- Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

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/i bene/i, nonché la relativa planimetria.

Riepilogo delle operazioni peritali svolte.

Si riassume di seguito quanto svolto durante le operazioni peritali.

In data 12 marzo si presentava richiesta di accesso agli atti per un condono citato nell'atto di acquisto e il 20 marzo si provvedeva a ritirare la copia (allegato 2).

In data 19 marzo 2013 si provvedeva a inviare al debitore la raccomandata con invito a presenziare al sopralluogo fissato per il giorno 11 aprile 2013 alle ore 10,00 (allegato 1).

L'11 aprile era presente l'occupante dell'immobile che non ha consentito l'accesso allo stesso, ma ha fornito il telefono della proprietaria.

Si fissava quindi telefonicamente un nuovo sopralluogo per il giorno 17

aprile 2013 h. 15,00. In tale data si accedeva all'immobile eseguendo rilievo metrico e fotografico dello stesso, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria reperita in Comune.

Poiché non erano disponibili le chiavi per accedere al solaio di proprietà, si è reso necessario un nuovo sopralluogo in data 24 aprile 2013 h. 11,30.

Copia dei verbali di sopralluogo è riportata in allegato 3.

#### Risposta al 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 del/i bene/i al/i debitore/i.”*

Il titolo di provenienza è stato richiesto alla proprietà che ne ha consegnato copia nell'ultimo incontro del 24 aprile 2013. In allegato 4 si riporta la copia dello stesso.

*“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.*

*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;”*

Come detto nel riepilogo delle operazioni peritali, dopo avere inviato la

raccomandata, tornata per fine giacenza, è stato possibile visionare l'immobile a seguito di contatti telefonici avvenuti con la proprietà.

*"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;"*

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento con un solaio di pertinenza.

L'appartamento è così identificato al catasto urbano del Comune di **Milano** Foglio **150** Particella **250** Subalterno **48**, Categoria A/4 Consistenza 3 vani Ubicazione via Meucci Antonio, 11 piano 3-4.

L'appartamento confina a Nord con via Meucci, a Est con altra proprietà stesso mappale, a Sud ballatoio comune da cui si accede all'immobile, a Ovest con appartamento stesso mappale.

Il solaio confina a Nord con via Meucci, a Est con mappale 256, a Sud cortile interno, a Ovest con solaio di terzi, corridoio comune e altro solaio di terzi.

Il bene è stato pignorato dal Condominio di via Meucci 11 Milano in data 28 ottobre 2010 al n.

Il pignoramento riguarda il bene per la sua totalità.

Gli estremi dell'atto di acquisto sono Rep. Racc. Notaio Maria Bufano di Milano del 23 maggio 2002.

*"3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;"*

Le superfici riportate di seguito sono state determinate sulla scorta delle misurazioni effettuate a campione nell'appartamento durante il sopralluogo e ricavando le dimensioni mancanti dalle planimetrie ritirate in Comune.

*Appartamento e solaio – sub. 48* (foto da 3248 a 3259 – planimetria in allegato 2). L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale costituito da un immobile a corte. Il corpo di fabbrica in cui si trova l'immobile oggetto di perizia è composto da quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) e di un sottotetto non abitabile in cui si trovano i solai.

L'immobile si trova al terzo piano (quarto fuori terra).

Si accede all'immobile da ballatoi comune raggiungibile con la scala.

Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno si accede all'antibagno e quindi al bagno, a un ripostiglio e alla camera da letto.

L'ubicazione dell'immobile è periferica. La viabilità è scarsa. Sono presenti le urbanizzazioni primarie; le distanze da scuole, uffici pubblici, parcheggi, esercizi commerciali, assi viarie principali sono nella norma. La zona non è dotata di verde privato. Non sono presenti in zona industrie e zone militari. Non si segnalano problemi di inquinamento ambientale e acustico.

La costruzione è ante 1967. La zona è caratterizzata da fabbricati relativamente bassi (4-5 piani fuori terra). L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante e solai in latero cemento. Le finiture sono di tipo economico e sono presenti le normali dotazioni di impianti elettrico e idrico, dei quali non esiste la certificazione. L'impianto a gas è disattivato e manca il relativo contatore.



La superficie commerciale dell'appartamento (considerando il solaio nella parte con  $h > 1,50$  m computato al 25%) misura circa  $m^2$  46. L'altezza dei locali al terzo piano è pari a 3,00 m, mentre l'altezza del solaio varia da 0,50 m a 2,78 m.

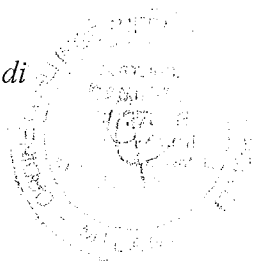
L'immobile risulta attualmente occupato senza titolo, come dichiarato dal proprietario e dall'occupante in sede di sopralluogo. L'occupante non paga alcun affitto in quanto pare che vi sia stato un prestito non ancora restituito dal proprietario e l'occupazione è fatta per annullare tale prestito. Non si è approfondito il problema in quanto non di competenza.

*"4. A riferire sullo stato di possesso dell'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;"*

L'immobile è occupato senza alcun contratto tra le parti come risulta dalle dichiarazioni a verbale degli stessi. L'occupante non paga alcun indennizzo di occupazione in quanto pare creditrice di prestito nei confronti dell'esecutata.

*"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, diritti di usufrutto, uso, abitazione);”*

Nulla da segnalare, oltre al credito richiesto dal condominio di cui l'azione in corso.

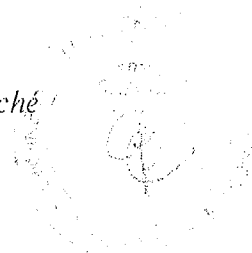
*“6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.”*

Oltre al **pignoramento** di cui all'esecuzione immobiliare in epigrafe del 24/12/10 RG RP a favore di Condominio via Meucci, 11 Milano sino alla concorrenza di € 2.891,23 oltre ad interessi successivi al 02.09.2009 sino al saldo e alle spese di procedura, si segnala:

**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento per capitale di 129.200,00 € a favore di Banca Antoniana - Popolare Veneta SPA del 23/05/2002 nn. :

**ipoteca legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 per capitale 2.330,82 a favore di ESATRI del 24/04/2007 nn.

*“7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.”*

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore all'1 settembre 1967.

Successivamente è stata presentata al Comune di Milano domanda di concessione in sanatoria in data 30 marzo 1987 n.78970 del quale è stata richiesta copia in comune (vedi allegato 2).

La porzione immobiliare oggetto di stima dal sopralluogo eseguito risulta conforme a tale condono per le parti interne. Si segnala che nella camera non è stato riportato l'infisso esterne sicuramente esistente al momento della costruzione ed erroneamente non riportato nella planimetria dell'allegato 2.

Secondo il PGT l'area ricade in zona B.

I dati catastali sono corretti, le schede conformi a quanto depositato in Comune e corrispondenti allo stato dei luoghi, salvo l'infisso esterno del locale camera.

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

*a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come*

*modificata dalla legge regionale n. 1012009; in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n.8/8745 art.9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n.10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;*

*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.”*

Per quanto riguarda l'attestato di certificazione energetica l'immobile ne è sprovvisto. Pertanto si è provveduto a farne redigere uno da tecnico abilitato riportandolo in allegato 5. Trattandosi di locali senza caldaia l'attestato è NEGATIVO.

non è in possesso delle certificazioni di impianto, che risultano per quanto visibile fuori norma.

*“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.”*

Partendo da una valutazione base si applicheranno dei coefficienti correttivi funzione delle caratteristiche del bene.

Il valore di mercato unitario di partenza delle unità immobiliari è stato desunto dalle pubblicazioni della OMI dell'Agenda del Territorio riferite al secondo semestre del 2012 (allegato 6).

Appartamento. I valori relativi al mercato di appartamenti di tipo civile scadenti nella zona danno i seguenti valori significativi: da €/m<sup>2</sup> 1.500,00 a €/m<sup>2</sup> 2.100,00. Nella determinazione del valore unitario in base al criterio del valore di mercato si è tenuto conto del taglio dell'appartamento, dell'assenza dell'ascensore, dell'assenza del terrazzo, della mancanza di riscaldamento, della sua scarsa manutenzione, della normalità di parcheggio, della distanza dai mezzi pubblici e della rumorosità della via. Il valore medio di mercato attribuibile al bene **libero** con tali criteri è di **1.250,00 €/m<sup>2</sup>**.

Il valore del bene è pari a  $46 \times 1.250,00 = 57.500,00 \text{ €}$ .

Per l'occupazione del bene si applica una riduzione del 10% per cui l'immobile vale  $46 \times 1.250,00 \times (1-0,10) = 51.750,00 \text{ €}$ .

Con quanto sopra si ritiene di avere svolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Cusano Milanino, lì 27 luglio 2013

Il Perito Estimatore

dott. ing. Giuseppe Caminito

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'G. Caminito'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'INGEGNERE' at the top, 'GIUSEPPE CAMINITO' in the center, and 'CUSANO MILANINO' at the bottom. The stamp is slightly faded and partially overlaps the signature.

*Descrizione sommaria dei beni*

Le superfici riportate di seguito sono state determinate sulla scorta delle misurazioni effettuate a campione nell'appartamento durante il sopralluogo e ricavando le dimensioni mancanti dalle planimetrie ritirate in Comune.

*Appartamento e solaio – sub. 48* (foto da 3248 a 3259 – planimetria in allegato 2). L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale costituito da un immobile a corte. Il corpo di fabbrica in cui si trova l'immobile oggetto di perizia è composto da quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) e di un sottotetto non abitabile in cui si trovano i solai.

L'immobile si trova al terzo piano (quarto fuori terra).

Si accede all'immobile da ballatoi comune raggiungibile con la scala.

Dalla porta d'ingresso dell'appartamento si accede al soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno si accede all'antibagno e quindi al bagno, a un ripostiglio e alla camera da letto.

L'ubicazione dell'immobile è periferica. La viabilità è scarsa. Sono presenti le urbanizzazioni primarie; le distanze da scuole, uffici pubblici, parcheggi, esercizi commerciali, assi viarie principali sono nella norma. La zona non è dotata di verde privato. Non sono presenti in zona industrie e zone militari. Non si segnalano problemi di inquinamento ambientale e acustico.

La costruzione è ante 1967. La zona è caratterizzata da fabbricati relativamente bassi (4-5 piani fuori terra). L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante e solai in latero cemento. Le finiture sono di tipo economico e sono presenti le normali dotazioni di impianti elettrico e idrico, dei quali non esiste la certificazione. L'impianto a gas è disattivato e manca il relativo contatore.

La superficie commerciale dell'appartamento (considerando il solaio nella parte con  $h > 1,50$  m computato al 25%) misura circa  $m^2$  46. L'altezza dei locali al terzo piano è pari a 3,00 m, mentre l'altezza del solaio varia da 0,50 m a 2,78 m.

L'immobile risulta attualmente occupato senza titolo, come dichiarato dal proprietario e dall'occupante in sede di sopralluogo. L'occupante non paga alcun affitto in quanto pare che vi sia stato un prestito non ancora restituito dal proprietario e l'occupazione è fatta per annullare tale prestito. Non si è approfondito il problema in quanto non di competenza.

L'appartamento è così identificato al catasto urbano del Comune di **Milano** Foglio **150** Particella **250** Subalterno **48**, Categoria A/4 Consistenza 3 vani Ubicazione via Meucci Antonio, 11 piano 3-4.