

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. BORONI

N. 545/06

CAUSA: CONDOMINIO VIA ARQUA', 13 - MILANO/

**PERIZIA ESTIMATIVA GIUDIZIALE**

**PREMESSE:**

Il Condominio di Via Arqua, 13 Milano a seguito di crediti insoluti nei confronti di

Patil El Bab Magdy iniziava la procedura atta ad ottenere l'esproprio di beni immo-

bili

Con ordinanza del 5 febbraio 2007 veniva nominato Estimatore nella procedura in

parola il dr. ing. Giuseppe Belloni, libero professionista, con studio in Milano Via

Giovanni da Procida, 2.

L'Esperto accettava l'incarico ed in data 20 febbraio 2007 prestava il giuramento di

fedeltà

All'Esperto veniva assegnato il seguente quesito che qui integralmente trascrive:

“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;

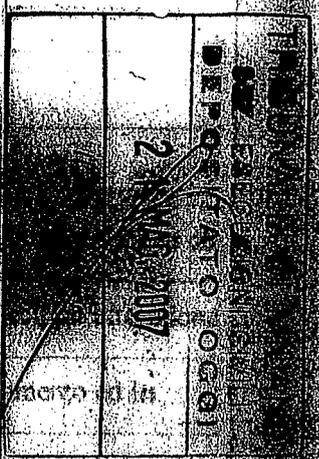
Provveda quindi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a

mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti,

al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle ope-

razioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dello

immobile.



1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso  
all'immobile

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 dello 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 se-  
gnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3) A fornire una sommaria descrizione del bene

4) A riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione se occupato 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 condo-  
miniale, 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. L.vo 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.

8) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 2 maggio 2007 con accesso in luogo da parte dell'Esperto cui ha presenziato il sig. 

#### ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 10 maggio 2006 ai numeri 20425/36169 sul seguente bene:

Appartamento sito in Milano Via Arquà, 13 Foglio 236 Mappale 253

Subalterno 32

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato dal   
in data 3 marzo 2004 dal Sig. Fath El Bab Osama a rogito Notaio V. Chianese.

L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Milano 1 in data 10.03.2004 ai n.ri 9981/17426.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizione di ipoteca del 10/03/2004 ai nn. 3896/17427 a favore Unicredit

Banca S.p.a. sede Bologna di E. 260.000.

Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in

data 10/05/2006 ai nn. 20425/36169 del pignoramento a favore del

Condominio di Via Arquà, 13 Milano C.F. 95564310159.

DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E

COERENZE

L'appartamento è sito nel Comune di Milano Via Arquà, 13 al secondo piano di un  
fabbricato condominiale di tipo popolare.

Lo stato di conservazione dello stabile condominiale e dell'unità abitativa è da  
considerarsi sufficiente.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura,  
camera, bagno e balcone.

Rispetto alla planimetria catastale vi sono alcune varianti di distribuzione interna dei  
locali.

L'unità immobiliare è occupata dal debitore.

L'immobile è stato costruito in data antecedente il 1967.

Non è stato possibile visionare la cantina.

L'appartamento è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 236 Mappale

253 Subalterno 32 Cat. A/4 Classe 4 Piano 2 Vani 3 Rendita catastale Euro 302,13.

COERENZE:

Appartamento

Stabile di Via Arquà 15, Via Arquà, , alloggio di terzi, vano scala comune ed alloggio

di terzi.

VALUTAZIONE DEL BENE

L'Esperto con riferimento alla proprietà sopra identificata formula il presente

giudizio di stima tenuto conto sia della unità immobiliare in particolare che del

contesto condominiale in cui sorge.

Nel debito conto vengono tenute le risultanze catastali, la consistenza del bene, le

coerenze, le caratteristiche(finiture), lo stato di manutenzione.

Il presente giudizio tiene anche conto della situazione di mercato immobiliare

della zona ove è situato il bene.

In base alle considerazioni di cui sopra il valore più probabile di mercato da

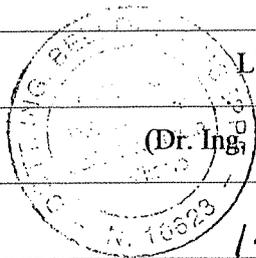
assegnare a detta unità immobiliare è di Euro 120.000 ( EURO CENTOVENTI-

MILA ).

Con osservanza

L'ESPERTO

(Dr. Ing. Giuseppe Belloni)



*19/5/2007*  
*Giuseppe Belloni*

Milano, 21 maggio 2007