

N. 1850/2011 R.G.E.

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI
Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il g.e. dott. ssa FACCHINI in sost. med, visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza odierna fissata per l'autorizzazione alla vendita

dispone

la vendita del bene immobile pignorato da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT

nei confronti di [REDACTED]

rilevato che è stato nominato custode

ritenuta la necessità di provvedere alla sostituzione del custode;

vista la relazione dell'esperto ing./arch./geom. DI TOCCO

determina

il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

- € 51.200,00 (occupato)

delega

al compimento delle operazioni di vendita NOTAIO GERNIA Maria Grazia con studio in MILANO, CORSO MAGENTA 77 e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico del creditore procedente assistito dall'Avv. BENIN TENDI, autorizza il delegato a richiedere al medesimo creditore ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di procedere alla vendita con incanto.

Invita il predetto creditore ad avvisare il delegato dell'incarico conferitogli, mediante invio a mezzo fax di copia del presente provvedimento e a provvedere al pagamento del fondo spese entro trenta giorni dalla comunicazione.

Nomina custode del compendio pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un suo incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Se l'immobile risulta locato a terzi, il custode provvederà a riscuotere i canoni.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà quindi a:

A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;

B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

C) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

E) Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, il delegato provvederà:

4) fissare la data della vendita con incanto dell'immobile pignorato per un giorno compreso entro il 45° successivo a quello indicato per la convocazione di cui punto B), stabilendo:

- 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
- 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal G.E.;
- 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
- 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo indicativo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
- 5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
- 6) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

- 7) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp.att. c.p.c.;

F) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore determinato dal g.e., sito Internet, nome e recapito del custode) **con indicazione delle date fissate per la vendita senza incanto e per la (eventuale) vendita con incanto;**

G) effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di cui al punto B), sui quotidiani Metro, Corriere della Sera La Repubblica e Il Giorno e sui siti Internet www.Tribunale-Milano.it e WWW.portaleaste.com nonché mediante invio a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target, con le modalità già determinate dal Presidente della sezione esecuzioni e concordate con le testate sopra indicate (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate), nonché mediante affissione all'albo del Tribunale;

sul sito Internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp.att.c.p.c., con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

H) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore precedente;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

I) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

L) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

M) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del G.E., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

72
O) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del G.E., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.5 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;

O) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la pubblicità, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato; **il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;**

P) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto N), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al G.E., corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;

Q) provvedere all'immediato pagamento delle singole quote dopo che il G.E. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, depositando, quindi, nella cancelleria del G.E. copia delle quietanze e dell'attestazione della completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, comprensive degli interessi maturati e al netto delle spese di chiusura del conto.

Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di novanta giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

Per l'ipotesi in cui il delegato proceda alla vendita con incanto, provvederà altresì:

R) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

S) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

T) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da I) a Q);

U) in caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In mancanza di istanze di assegnazione, il G.E. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato dal G.E., secondo le modalità di cui ai punti da A) a U); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione di 1/4 e a nuova vendita con le medesime modalità (punti da A) a U)); in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il G.E.

Dispone inoltre:

- che il creditore a carico del quale è posto il fondo spese provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi entro 30 giorni dalla data odierna;

- che il delegato, prima della effettuazione della pubblicità, 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;

- che il delegato trasmetta al G.E. entro due giorni dalla vendita, il verbale di aggiudicazione provvisoria unitamente al provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato già predisposto secondo il modulo a disposizione presso la Cancelleria e sul sito www.tribunale.milano.it.

Si segnala che i termini assegnati sono sospesi per il periodo 1 agosto/ 15 settembre.

Si comunichi al delegato.

Milano 22/2/2013...

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Architetto
Emanuela di Tocco

20024 Garbagnate Milanese (MI) Via Antonio Vivaldi 4/32

Tel. /fax 0299027512

e-mail: archditocco@alice.it

posta certificata: ditocco.6212@oamilano.it

C.F. DTCMNL57A54F205C - P.IVA 09923350152

Iscrizione Ordine Architetti n. 6212

C.T.U. del Tribunale Civile di Milano 11440

Certificatore Cened Regione Lombardia n. 16979

TRIBUNALE DI MILANO

R.G.E. n. 1850/2011

Giudice: Dottoressa Francesca Romana Bisegna

C.T.U. Arch. Emanuela di Tocco

UNICREDIT S.p.A. con sede a Roma

Contro



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: Dottoressa Francesca Romana Bisegna

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DELL' UNITA' IMMOBILIARE

SITA A MILANO

VIA DEGLI UMILIATI 13

PIANO SECONDO

CAUSA

1850/2011

UNICREDIT SPA

contro

[REDACTED]



Premesso che in data 03/04/2012, la sottoscritta Dott. Architetto Emanuela di Tocco, nata a Milano il 14/01/1957, con studio a Garbagnate Milanese in Via Vivaldi 4/32, C.F. DTCMNL57A54F205C, P. IVA 09923350152, e-mail archditocco@alice.it, posta certificata: ditocco.6212@oamilano.it, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n.6212, Consulente del Tribunale di Milano Civile n. 11440, veniva nominata Esperto per la stima degli immobili e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali della causa in epigrafe; che in data 10/05/2012, (fuori udienza), l'Esperto prestava giuramento di rito e il G.E. Dottoressa Bisegna le sottoponeva il 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 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;

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/ai debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno e **dopo essersi comunque recato sui luoghi;**
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 bene
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 (ad esempio 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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri per la 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 ad 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.

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 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009; 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;*

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 sequestro 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;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni)

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza (fissata per il 12/10/2012 alle ore 10,10) a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico ed a inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleggi all'originale della relazione l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- in data 26/05/2012 l'Esperto inviava con R.R. la comunicazione scritta



dell'incarico ricevuto, indicando data e luogo di inizio delle operazioni peritali, a [REDACTED] invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

La raccomandata, pervenute in data 29/05/2012 [REDACTED] non è stata consegnata all'esecutato perché sconosciuto, ed è ritornata al mittente in data 01/06/2012 (vedi all. D).

- in data 28/05/2012 l'Esperto si recava presso l'Agenzia del Territorio per richiedere copia delle schede catastali (vedi allegato E)
- in data 28/05/2011 l'Esperto si recava presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, per verificare l'elenco delle formalità (vedi allegato I)
- in data 16/06/2012 (dopo un primo tentativo andato a vuoto nel giorno stabilito) l'Esperto riusciva ad eseguire sopralluogo del bene sito a Milano in Via Degli Umiliati 13, alla presenza dell' [REDACTED] occupante l'appartamento con regolare contratto d'affitto.

Sono state scattate fotografie interne ed esterne, rilevati i locali, esaminato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e di rispondenza alla planimetria catastale e viene consegnata dalla [REDACTED] copia del contratto d'affitto.

- in data 03/07/2012 l'Esperto acquisiva copia conforme all'originale dell'atto di compravendita, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, perché non allegata agli atti (vedi all. G)

CIO' PREMESSO



L'Esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, avendo eseguito sopralluogo e sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente relazione.

Per rispondere al quesito, l'Esperto divide come segue il proprio lavoro:

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

- A1) Bene pignorato
- A2) Confini
- A3) Dati catastali
- A4) Estremi dell'atto di pignoramento
- A5) Quota di proprietà
- A6) Estremi dell'atto di provenienza

B) DESCRIZIONE DEL BENE

- B1) Ubicazione del bene
- B2) Esterni
- B3) Interni
- B4) Condizioni, Stato occupativo, Consistenza

C) FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE

D) REGOLARITA' EDILIZIA

E) CERTIFICAZIONI

F) STIMA

G) CONCLUSIONI

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

A1) BENE PIGNORATO

Milano - Via Degli Umiliati 13 – Piano Secondo

L'appartamento, oggetto di procedura, sito nel comune di Milano in zona



4, è composto da un locale, cucina e bagno. Fa parte dell'unità immobiliare anche il solaio a piano terzo sottotetto.

L'appartamento ha affaccio su facciate opposte.

A2) CONFINI

Milano – Viale Degli Umiliati – Piano 2

Confini appartamento:

sub 20, sub 22, corridoio comune di accesso, salvo altri

Confini solaio:

sub 19, sub 20, corridoio comune d'accesso, salvo altri

A3) DATI CATASTALI

VIA DEGLI UMILIATI 13 – Piano 2-3

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Milano:

foglio 565, mappale 275, sub 31, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani,

Rendita Catastale Euro 258,23 (vedi alleg. E)

A4) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'Esperto esaminati i documenti allegati agli atti ha identificato quali beni pignorati l'unità immobiliare sita a Milano – Via Degli Umiliati 13.

Sull'unità immobiliare in oggetto insiste un atto di pignoramento da parte della Banca Unicredit s.p.a. con sede a Roma, contro [REDACTED]

nato a Kalubia (Egitto) il 30/01/1979, notificato il 05/05/2011 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 10/06/2011 ai nn. 36573/24636 per la quota di piena proprietà.

Detto pignoramento risulta trascritto a seguito di atto di precetto, notificato in data 23/02/2011.

A5) QUOTA DI PROPRIETA'



L'unità immobiliare a Piano Secondo risulta di proprietà per quota di 100/100

di [REDACTED]

A6) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare risulta per la quota di piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per atto di
compravendita del 30/05/2006, rep. 4323/1889 del Notaio Giovanni Todde,
contro [REDACTED] trascritto presso
l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in
data 10/06/2006 ai nn. 25658/45228. (vedi allegato G)

B) DESCRIZIONE DEL BENE

B1) UBICAZIONE

MILANO – VIA DEGLI UMILIATI 13

L'immobile è sito nel comune di Milano in zona est.

L'unità immobiliare è parte di un condominio con tipologia di casa di
ringhiera, di tre piani fuori terra con accesso dal cortile interno.

B2) ESTERNI

L'appartamento, oggetto di stima, fa parte di un complesso immobiliare ad uso
residenziale, edificato negli anni cinquanta.

Il condominio non è dotato di ascensore e non c'è servizio di portineria.

La costruzione è caratterizzata da un'architettura civile.

La struttura in elevazione e' in cemento armato; solai a struttura mista in c.a. e
laterizio; murature perimetrali a cassa vuota in laterizio ; muri divisori interni
in laterizio; facciate in intonaco tinteggiate di colore giallo.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore giallo sia nella parte verso
Strada che verso cortile .



Il fabbricato all'esterno e per le parti comuni, si presenta in buono stato di conservazione.

B3) INTERNI

Piano Secondo

All'appartamento, posto al piano terzo, si accede dal ballatoio che si affaccia sul cortile interno. L'unità immobiliare ha esposizione sia sul cortile che su lato strada.

L'unità immobiliare è composta da un locale cucina, camera e bagno con annesso solaio a piano terzo sottotetto.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, né di termosifoni.

Segue un elenco delle finiture interne:

Pareti interne in mattoni forati intonacate da ambo i lati e tinteggiate di bianco

- Pavimenti interni in ceramica in tutti i locali
- Rivestimento pareti angolo cottura in ceramica
- Porte interne in legno ammalorate
- Serramenti esterni in alluminio con doppio vetro
- Sanitari in porcellana bianca con rubinetteria cromata
- Impianto elettrico sottotraccia
- Boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria

B4) CONDIZIONI, STATO OCCUPATIVO, CONSISTENZA E

DIVISIBILITA' DEL BENE

Appartamento a piano secondo

Condizioni

L'unità immobiliare richiede un intervento di ristrutturazione sia muraria che impiantistica.



I serramenti interni e la porta di ingresso sono molto ammalorati.

Il bagno esistente con finestra richiede un intervento di ristrutturazione totale

Stato occupativo : occupato

Divisibilità del bene: L'appartamento non è divisibile

E' locato con **regolare contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano il**

18/11/2008 serie 3 n. 10659, alla Si

(**[redacted]** residente a Milano in Via degli Umiliati 13.

La durata del contratto e' di anni 4 con decorrenza dal 01/12/2008 al 30/11/2012 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi che il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione e' stabilito in €. 7.200,00 (settemiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate il giorno uno di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% delle variazioni assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Consistenza dell'appartamento: mq. 37,00

Solaio a piano terzo sottotetto

Condizioni : Non è stato possibile accedere al solaio

C) FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI

E' stato eseguito un aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, in data 28/05/2012 (vedi all. H).

L'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità :

- **Trascrizione a favore del 10/06/2006 ai nn. 25658/45228**



Atto di compravendita del 30/05/2006, rep. n.4323/1889 del Notaio Giovanni Todde di Bergamo a favore di [REDACTED] a [REDACTED] la quota di piena proprietà dell'unità immobiliare sita a Milano in Via degli Umiliati 13, censita al foglio 565, mappale 275, sub 31, Zona Cens. 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, rendita €. 258,23, contro contro [REDACTED] (Egitto) il 02/07/1970, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1.

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 10/06/2006 ai nn. 9380/45229

Iscrizione di ipoteca del 30/05/2006 rep. n. 4324/1890 Notaio Giovanni Todde di Bergamo a favore della Banca di Roma s.p.a. con sede in Roma, a carico di [REDACTED] quota di piena proprietà dell'unità immobiliare sita a Milano in Via degli Umiliati 13, censita al foglio 565, mappale 275, sub 31, Zona Cens. 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, rendita €. 258,23,, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, per la somma totale di €. 240.000,00 a fronte di un capitale di €. 120.000,00.

- Pignoramento immobiliare del 10 giugno 2011 ai nn. 36573/24636

trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 a favore della Banca Unicredit s.p.a. con sede a Roma, a carico di [REDACTED] gravante sul bene oggetto della presente perizia.

I costi (al netto di eventuali oneri professionali) per la cancellazione di dette formalità, da pagarsi all'Agenzia del Territorio, ammontano a:

- cancellazione ipoteca volontaria €. 35,00



Eolt

- cancellazione pignoramento €. 262,00

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'Esperto ha richiesto all'Amministratore dello stabile di Via degli Umiliati 13, Sig. [REDACTED] di comunicargli quale fosse la situazione dei pagamenti condominiali sia per la gestione ordinaria sia per la gestione straordinaria al fine di evidenziare debiti di natura condominiale.

L'Amministratore in data 11/07/2012 comunicava via e-mail il debito relativo al Sig. Nassar Aly Ramadan Saleh, che evidenzia una situazione debitoria al 30/06/2012 per spese ordinarie e straordinarie di Euro 3.315,00. (vedi all. I)

D) REGOLARITA' EDILIZIA – CATASTALE

Regolarità Edilizia

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Regolarità Catastale

Le schede catastali (vedi allegato E) risultano conformi alla situazione attualmente esistente.

E) CERTIFICAZIONI

Per quanto riguarda il punto 8 b) circa la documentazione prevista dal DM Sviluppo economico del 22/01/2008 n.37, si dichiara che non è stato rilasciato nessun certificato di conformità degli impianti relativo all'appartamento.

Poiché tali certificati possono essere rilasciati solo dagli installatori degli impianti, il DM prevede che per ogni impianto, in mancanza del certificato di conformità, l'utilizzatore dell'unità immobiliare può chiamare un professionista (che abbia i requisiti previsti dall'art. 7) affinché verifichi gli impianti e predisponga una dichiarazione di rispondenza.

Questa esigenza, tuttavia, ha rilevanza pratica solo nel caso in cui



l'utilizzatore sia nella necessità di chiedere un nuovo allacciamento.

Per quanto riguarda il punto 8 a) relativo alla presenza o meno del certificato Energetico, si precisa che, qualora debba procedersi ad un trasferimento di proprietà, la Regione Lombardia con deliberazione n. VIII/8745 del 2008, ribadisce che nei trasferimenti immobiliari di singole unità immobiliari è obbligatoria la certificazione energetica a partire dal 1 luglio 2009.

L'obbligo di allegazione si applica anche ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive, purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1 gennaio 2008.

Certificato Energetico

L'unità immobiliare è priva di impianto termico ed è dotata solo di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

Pertanto non è possibile redigere l'attestato di Certificazione Energetica, come specificato dal D.g.r. 22/12/2008 n.8/8745 al punto 9.6 che attesta:

"L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, di cui al punto 9, è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia priva dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio".

Pertanto solo, dopo, che sarà installato un generatore di calore si potrà procedere a redigere l'Attestato di Certificazione Energetica.

F) STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti precedentemente elencati



(ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile e mancanza certificazioni) si è proceduto al calcolo della seguente stima con il confronto diretto con il prezzo medio di mercato di immobili aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nella zona periferica del Comune di Milano.

I prezzi medi per zona sono stati ricavati anche da:

- Bollettino Borsa Immobiliare sulla piazza di Milano e Provincia n.40 del II Semestre 2011, in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Milano (Appartamenti in zona est di Milano appartamenti da ristrutturare – valore medio tra €. 1.500 e €. 1.700/ mq. = €. 1.600,00 a mq.)
- Banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano del II semestre 2011 (valore medio per abitazioni civili di valore scadente tra €. 1.600 e €. 1.800/ mq. = €. 1.700,00)
- Prezzo medio praticato nella zona, a seguito di indagini presso le Agenzie Immobiliari per unità immobiliari con requisiti similari : €. 1.900,00/mq.

Per la stima dell'appartamento verranno presi in esame i valori precedentemente elencati.

Il valore di mercato, come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, in quanto i fattori di instabilità economica condizionano il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, sia per quanto riguarda Milano che la Provincia.

VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO DELL'UNITA'



IMMOBILIARE SITA A MILANO IN VIA DEGLI UMILIATI 13

NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA:

Appartamento

Valore medio : €. 1.600,00 + €. 1.700,00 + €. 1.900,00 = €. 1.733,33

€. 1.733,33 x mq. 37,00 = €. 64.133,21

€. 64.133,21 arrotondato a €. 64.000,00 valore appartamento

€. 64.000,00 x (- 20% perché locato) = €. 51.200,00

G) CONCLUSIONI

L'Esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento.

L'Esperto ha provveduto ad inviare copia della Perizia al creditore procedente e ai creditori intervenuti e non al debitore in quanto trasferito e non rintracciabile.

In fede

dott. Architetto Emanuela Di Tocco

Milano, 14 luglio 2012

ALLEGATI:

Allegato A – Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B – Descrizione dei beni con identificazione catastale

Allegato C – Fotografie

Allegato D – Avviso di ricevimento delle raccomandate e di posta elettronica certificata

Allegato E – Catasto: visure e schede

Allegato F – Pianta appartamento in scala 1:100

Allegato G - Copia atti di compravendita



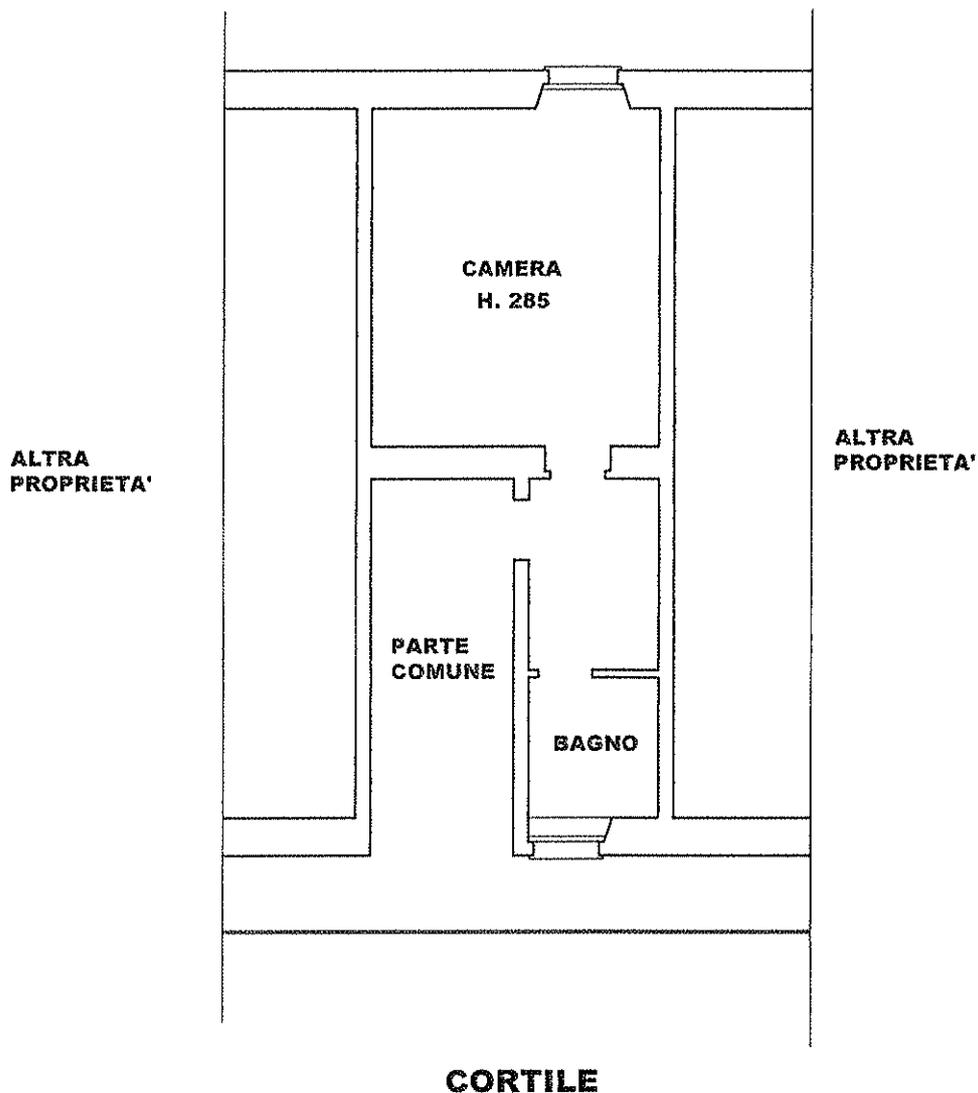
- Allegato H – Copia ispezioni ipotecarie
- Allegato I – Copia contratto di Locazione
- Allegato L – Oneri di natura condominiale
- Allegato M – Invio al Creditore Procedente
- Allegato N – Dischetto informatico



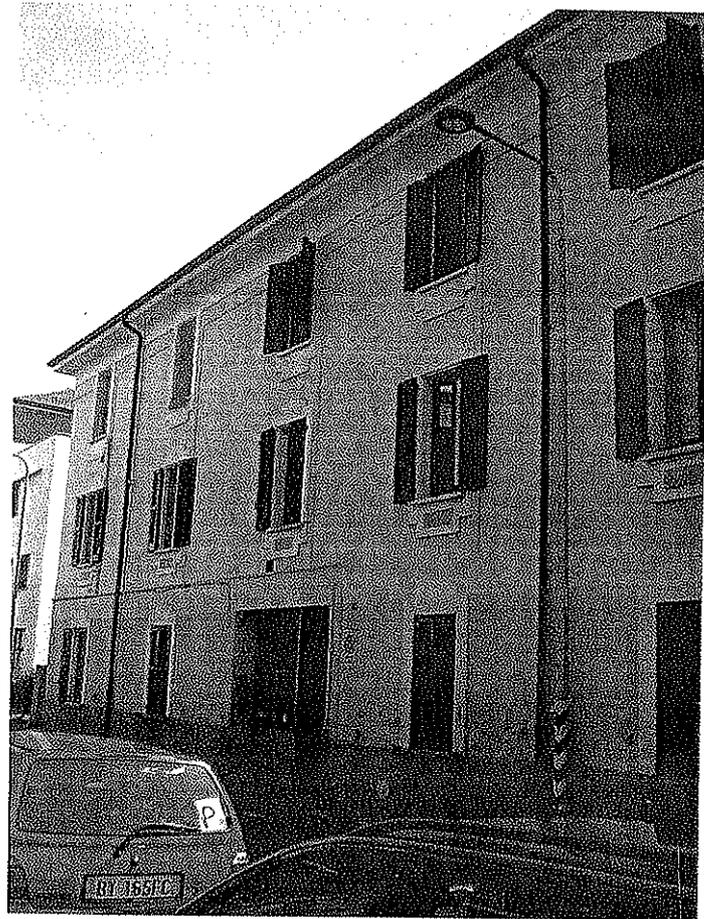
Est

**UNITA' IMMOBILIARE SITA A:
MILANO - VIA DEGLI UMILIATI 13**

foglio 565, mappale 275, sub 31



**PIANTA PIANO SECONDO
SCALA 1:100
Superficie lorda mq. 37,00**

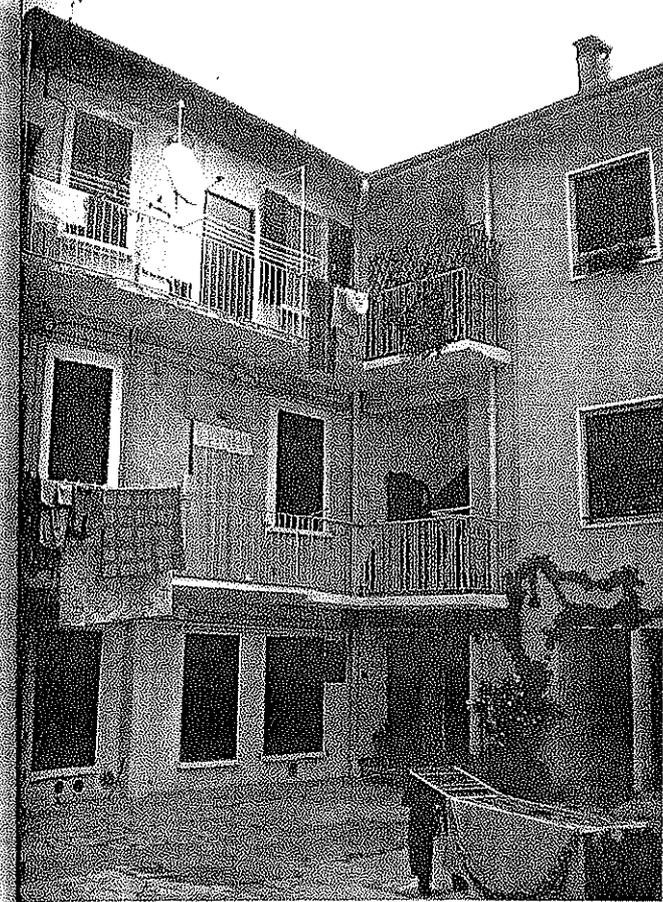


degli Umiliati

Edificio di Via degli Umiliati 13



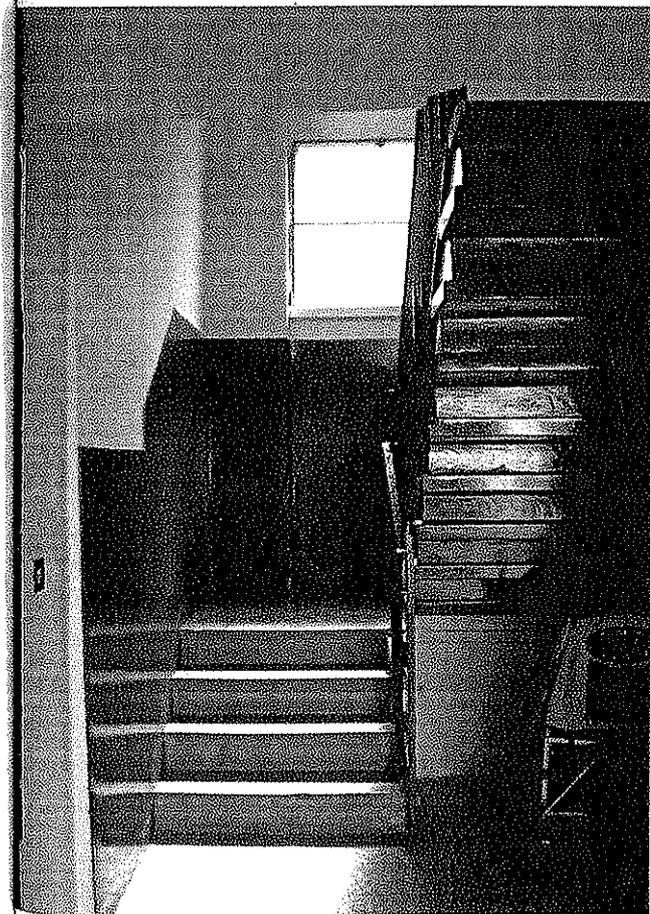
one di accesso



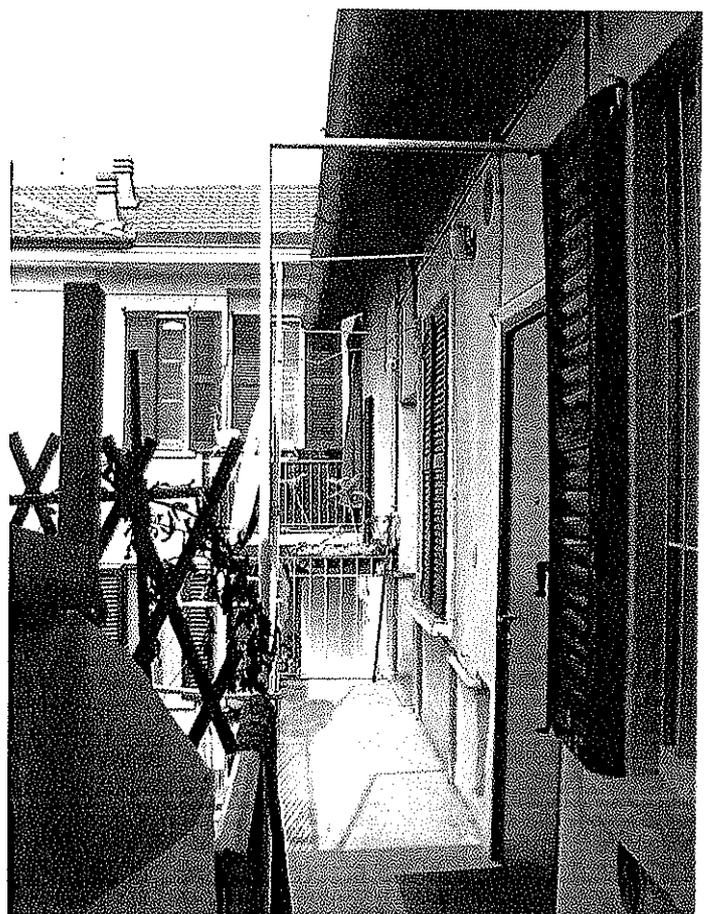
Acciata su cortile interno



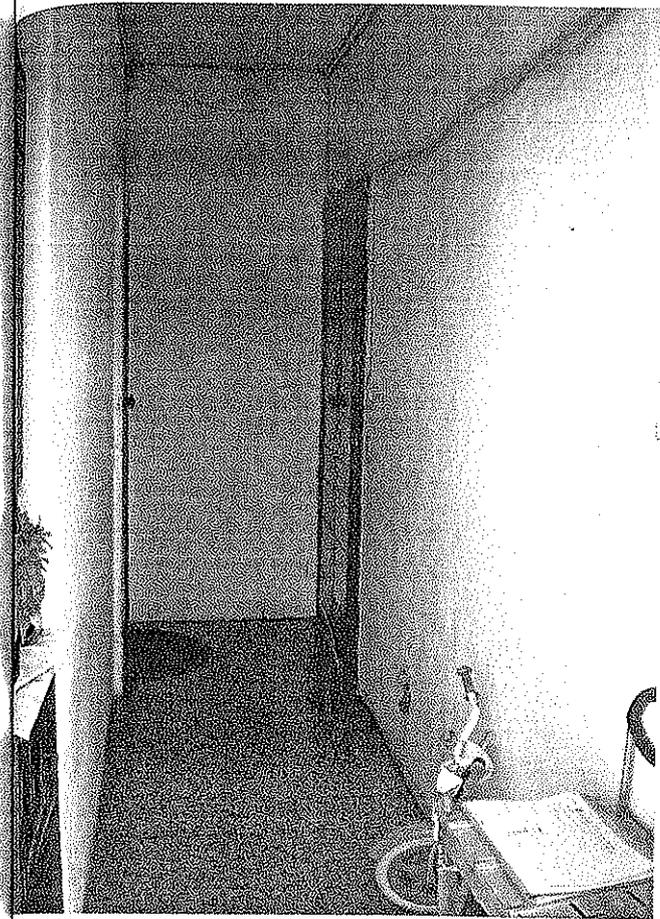
Vista appartamento II piano



le



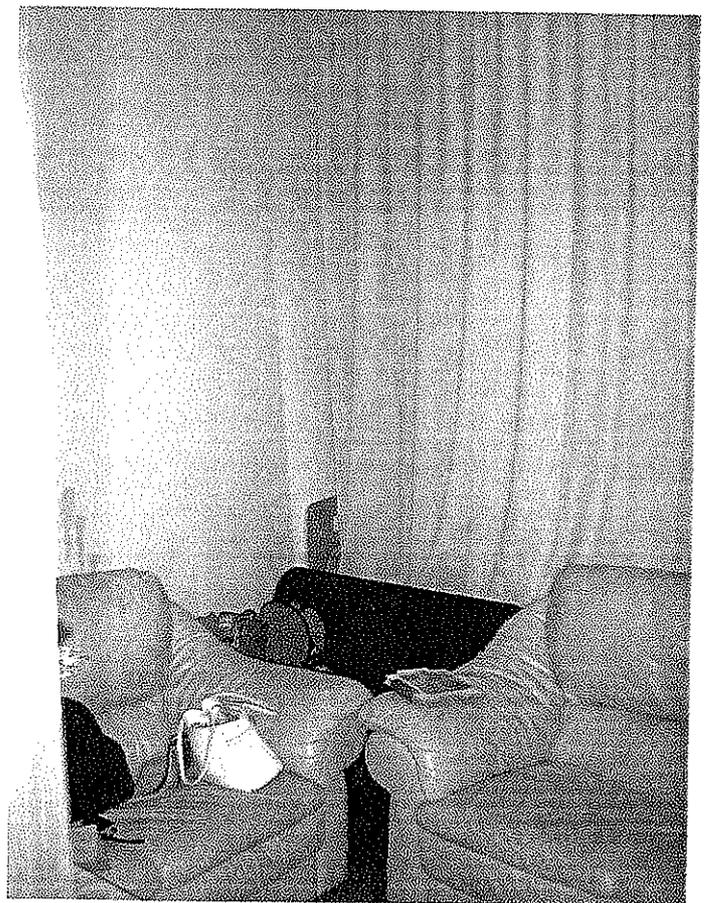
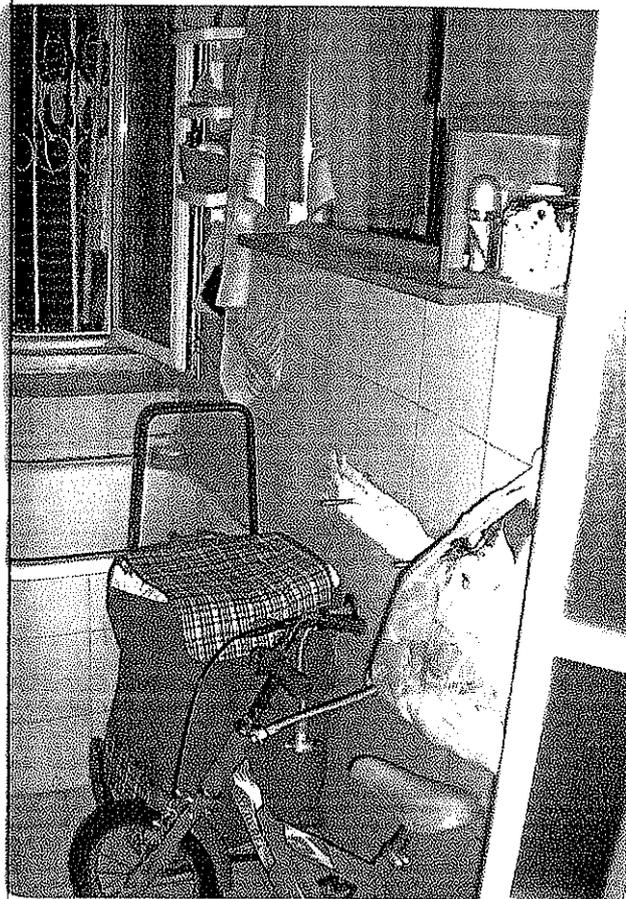
Ballatoio



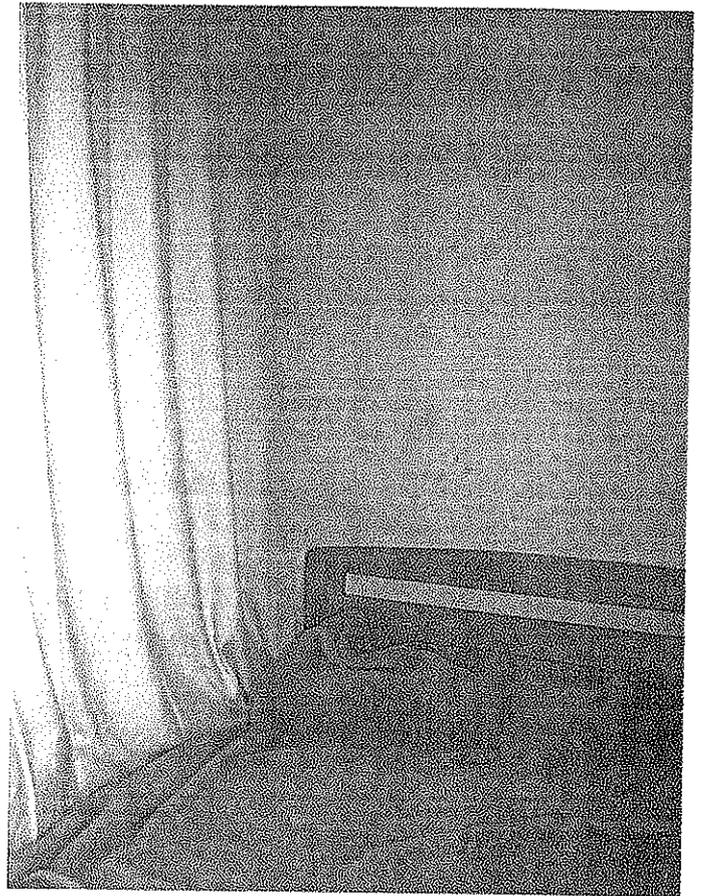
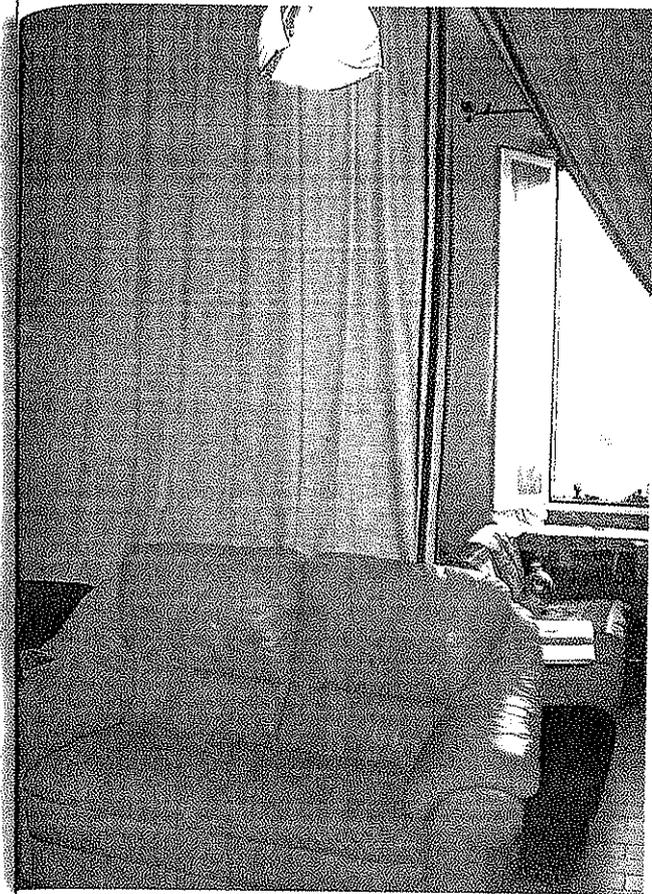
Area di ingresso all'appartamento



Ingresso/angolo cottura



Locale di soggiorno/camera



cale di soggiorno/camera