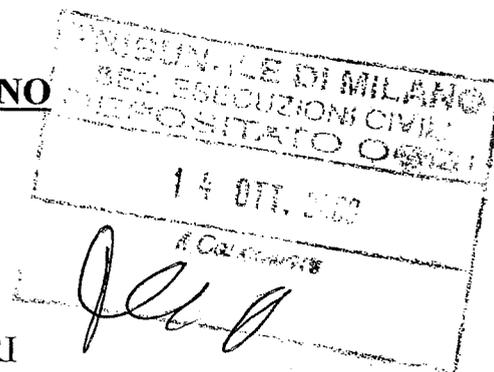


Copoe

TRIBUNALE DI MILANO



SEZIONE TERZA: ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dr.ssa Susanna TERNI - R.G.E. 1955/07

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

L'ill.mo sig. G.E. nominava in data 13 maggio 2008, per la stima dell'immobile e per la verifica dei documenti ipocatastali, l'arch. Roberto VALMASSOI, con studio in Milano via Ennio 22, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n° 7422, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare. All'accettazione dell'incarico poneva 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 bene al debitore.

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno i debitori 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 il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*
- 2. Ad 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.
3. A fornire una sommaria descrizione del bene.
 4. A riferire sullo stato di possesso degli immobili, 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 lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
 5. 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 od 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 legge 47/85 ed all'art. 46 del D. L.vo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia/permesso ad edificare o del permesso a 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. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - Della certificazione energetica di cui alla l. 10/91 e successivi decreti legislativi n°192/05 e 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) e coordinato con il Decreto 7.4.2008.

- 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.
9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota

Allegli inoltre alla relazione:

- L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- La descrizione con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- Fotografie interne ed esterne del bene nonché la relativa planimetria
- Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avviso di inizio delle operazioni peritali)
- Depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (formato Winword versione almeno 96)

Allo scopo suindicato, lo scrivente esaminava la documentazione depositata ex art. c.p.c.567, convenendo di richiedere, ed allegare, presso l'Ufficio del Territorio di Milano, la planimetria catastale dell'alloggio di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] oggetto della valutazione, per una maggiore completezza documentale. A tale scopo si recava all'Ufficio del Territorio di Milano in data 01.10.2008 confermando l'esattezza dei dati catastali del Certificato notarile ex art.567 c.p.c. (unità immobiliare con dati identificativi comune di Milano, foglio 2, particella 65, sub 702, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4, Sup. cat. 81, Rend.227.24)

Lo scrivente si recava inoltre all'indirizzo dell'alloggio oggetto della presente perizia (S.Giorgio su Legnano, via Roma n°53) per il sopralluogo di rito senza potervi accedere essendo non occupato il giorno 1 ottobre 2008, alle ore 18,30 ed un seconda volta l'11 ottobre, previa comunicazione con R.R. spedita all'indirizzo di [REDACTED]. L'edificio sembrava non frequentato da molto tempo, sia da quanto si poteva vedere, sia da indiscrezioni ricevute da persone che abitano alloggi vicini. La zona urbana in cui si trova il fabbricato è molto consolidata, trattandosi dell'antica via centrale della cittadina. La maggior parte degli edifici (come quello di cui si tratta) sono a due piani fuori terra con cortile interno e androne per il passo carraio sulla via Roma. La ristrutturazione di tale via, con inserimento di nuovo arredo urbano, nuova pavimentazione a traffico limitato, ha reso ancora più qualificato il luogo.

Il Perito dichiara che la costruzione è antecedente il 1° settembre 1967 e ne attesta la regolarità urbanistica del bene. Non esiste certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi. I lavori eseguiti all'interno dell'alloggio ed

all'esterno mediante nuovo passo carraio per accedere al cortile interno e da questo all'alloggio sono secondo Autorizzazione edilizia n°15/97 del 30.09.1997, presentata il 15.04.1997 con n° di protocollo 3722. Sono interventi edilizi conseguiti prima della vendita dell'appartamento in oggetto da parte della Sig. [REDACTED] come da atto di "Compravendita n. di repertorio 3492" dove si afferma " che l'immobile in oggetto è libero da ipoteche ed altri vincoli, oneri e diritti reali o personali non apparenti."

Dalla centrale via Roma di S.Giorgio si accede ad un piccolo cortile interno attraverso un passo carraio lasciato allo stato grezzo.. Nel cortile si affacciano ingressi di altre unità immobiliari poste solo al piano terreno e l'accesso ad una scala che porta al primo piano tutto occupato dall'alloggio da periziare. Questa parte di fabbricato, rispetto a tutto il condominio, è l'unica completamente ristrutturata. Dalla scala si accede ad un ampio soggiorno con cucina a vista e doppia illuminazione ottenuta da una finestra sulla via Roma e da un'ampia parete-finestra sulla corte. Il soffitto segue l'andamento della falda del tetto determinando un'altezza media dal pavimento di ml 3.40. Da questo locale, ed attraverso un piccolo disimpegno, si giunge al bagno, al ripostiglio ed alla camera da letto. Dal bagno si accede all'unico balconcino che si affaccia sulla corte interna.

L'intero edificio ha struttura in muri portanti di mattoni pieni mentre la ristrutturazione ha comportato il rifacimento della struttura portante della copertura, con l'isolamento termico e nuovo manto in coppi, con canali e pluviali in rame e nuove parti in cemento armato quali scale e balconcino. Esternamente sulla corte vi è solo l'intonaco civile, mentre sulla via Roma la facciata non è stata completata con intonacatura attorno alle finestre e tinteggiatura. La rifinitura della scala è in marmo, mentre i pavimenti interni dei locali sono in monocottura ed in cotto; anche i rivestimenti delle pareti del bagno (per un'altezza di ml. 2.00) e della zona cucina (per un'altezza di ml. 1.60) sono in monocottura. I sanitari sono in ceramica completi di rubinetteria con miscelatore.

Il riscaldamento è autonomo con caldaietta a gas posta all'esterno sul balconcino e termosifoni in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio con taglio termico e doppi vetri.

L'impianto elettrico, naturalmente nuovo, comprende il citofono, la canalizzazione telefonica e antenna TV.

La descrizione degli interni sopra esposta è stata ottenuta da persone abitanti in alloggi vicini, ma soprattutto dalla relazione delle risultanze della perizia stilata dal geom. Carbonoli Gianluca via Puccini n°5, Carnago (VA) tel. 0331.987560 in data 26/11/2003(allegata al contratto di mutuo ed inserita agli atti della presente procedura) confermata telefonicamente e da diversi colloqui telefonici avuti con l'arch. Morelli Linda -tel.0331-544078 che ha curato il progetto e la realizzazione delle opere di cui l'Autorizzazione Edilizia n.15/97.

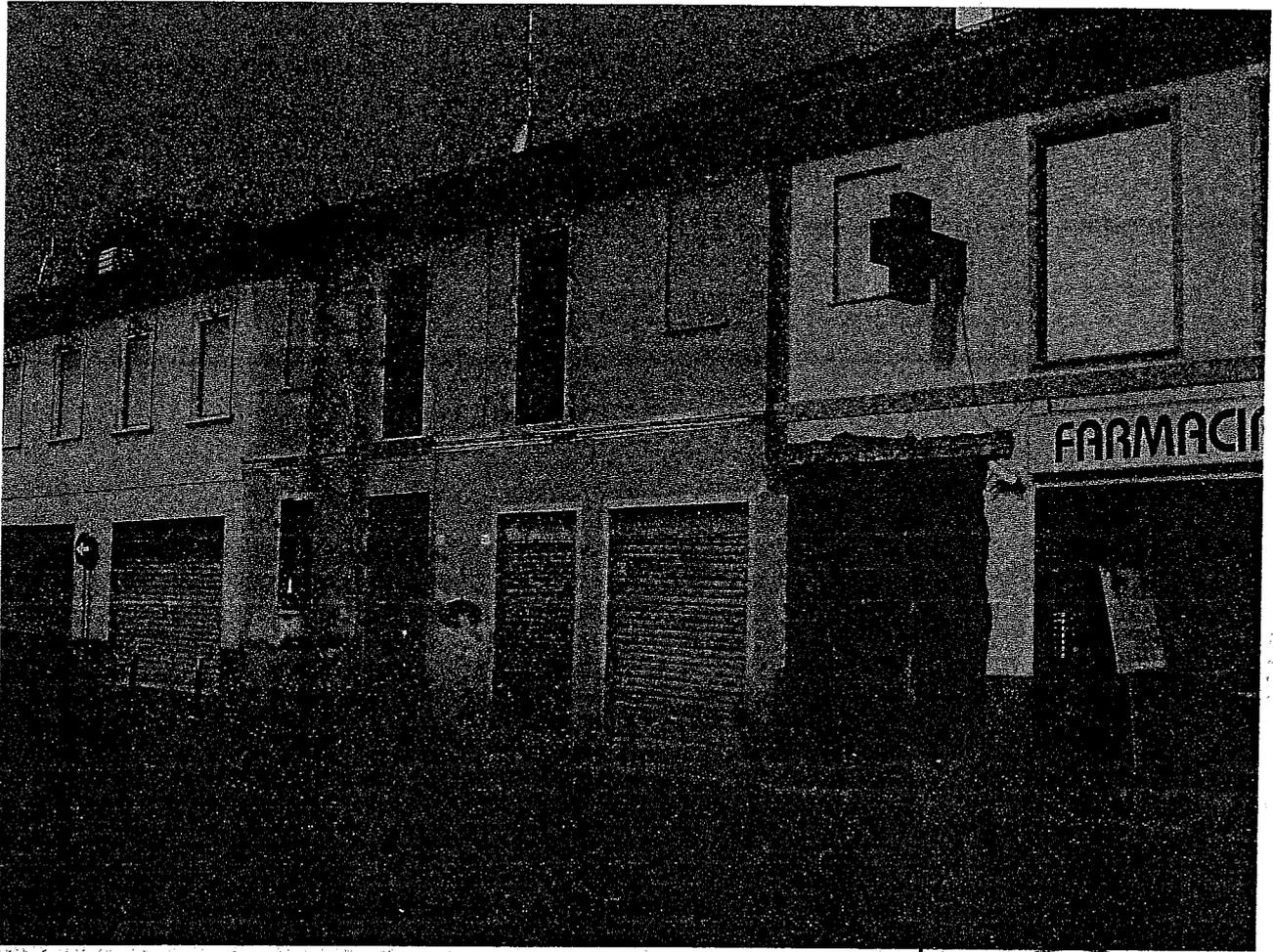
L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 81.00 come si desume dal calcolo della planimetria e confermata dai documenti catastali

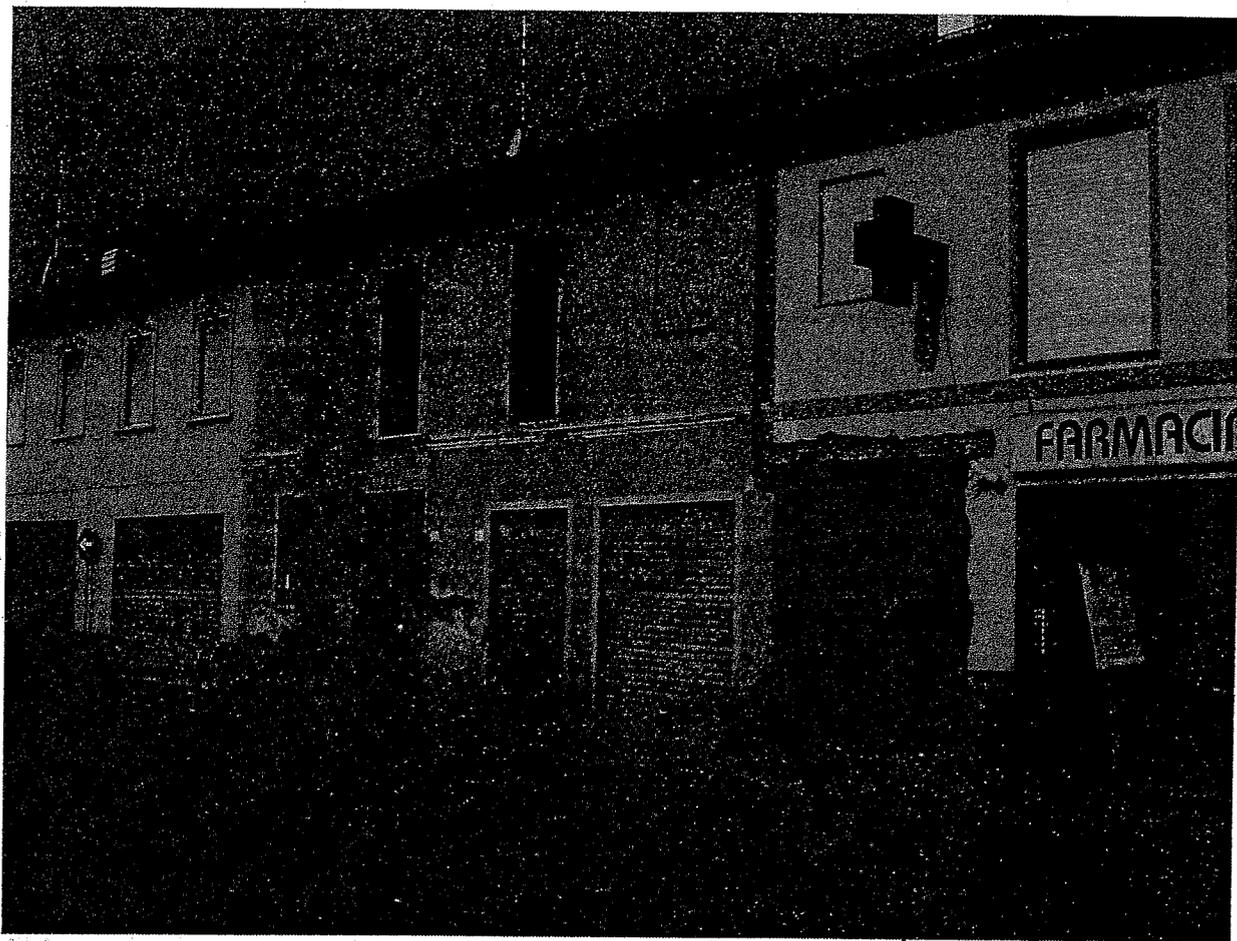
Alla presente, vista la documentazione già allegata agli atti, si produce copia della planimetria catastale dell'Unità Immobiliare censita al foglio 2, particella 65 e subalterno 702 del comune di S.Giorgio su Legnano. Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito delle ispezioni e rilievi effettuati e sulla base anche di valutazioni di mercato immobiliare espresse nelle zone circostanti, lo scrivente esperto ritiene di assegnare alla suddetta unità immobiliare la valutazione di € 153.900,00 (centocinquantatremilanovecento/00)

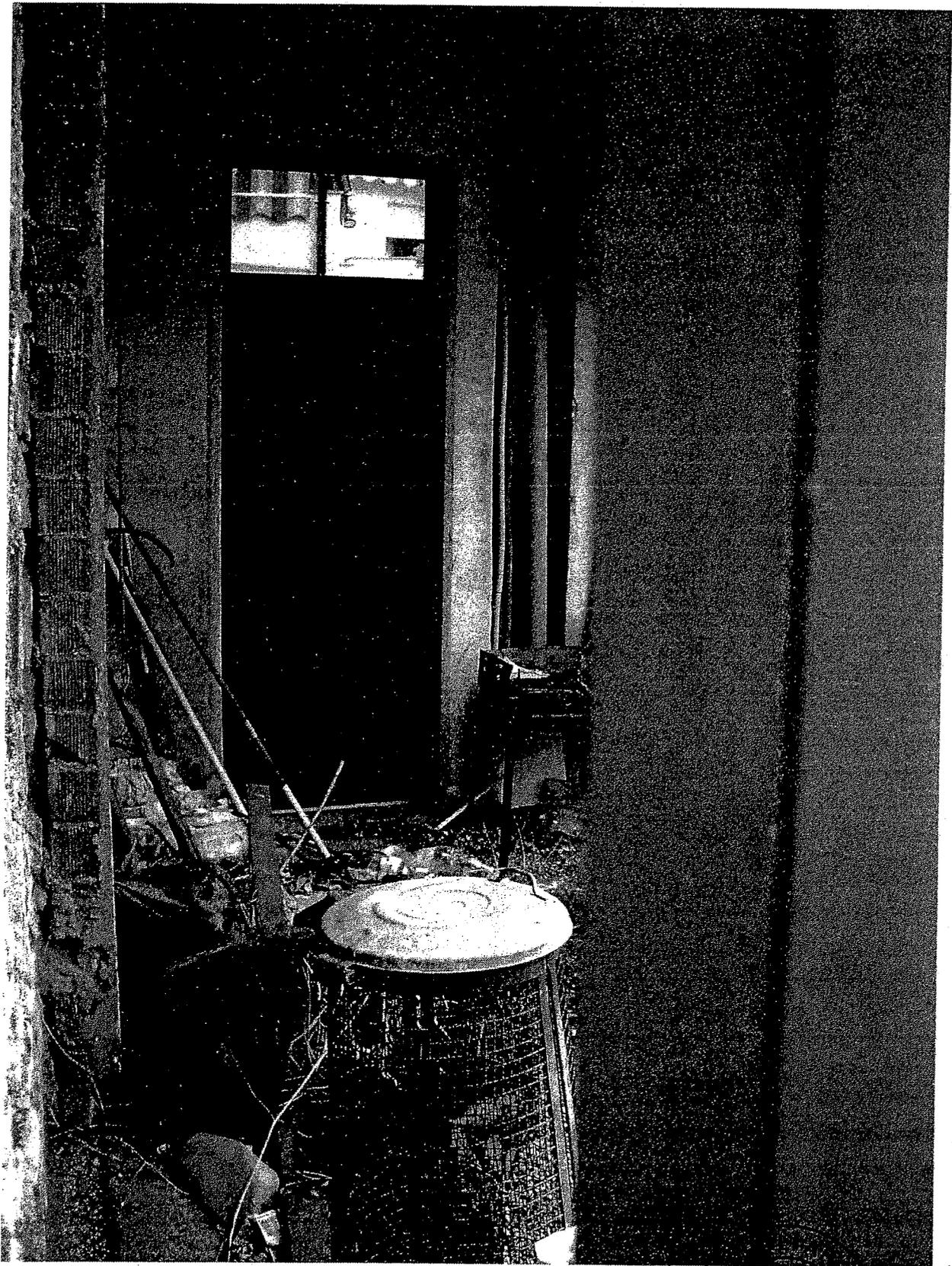
Milano 11 Ottobre 2008

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Roberto VALMASSOI

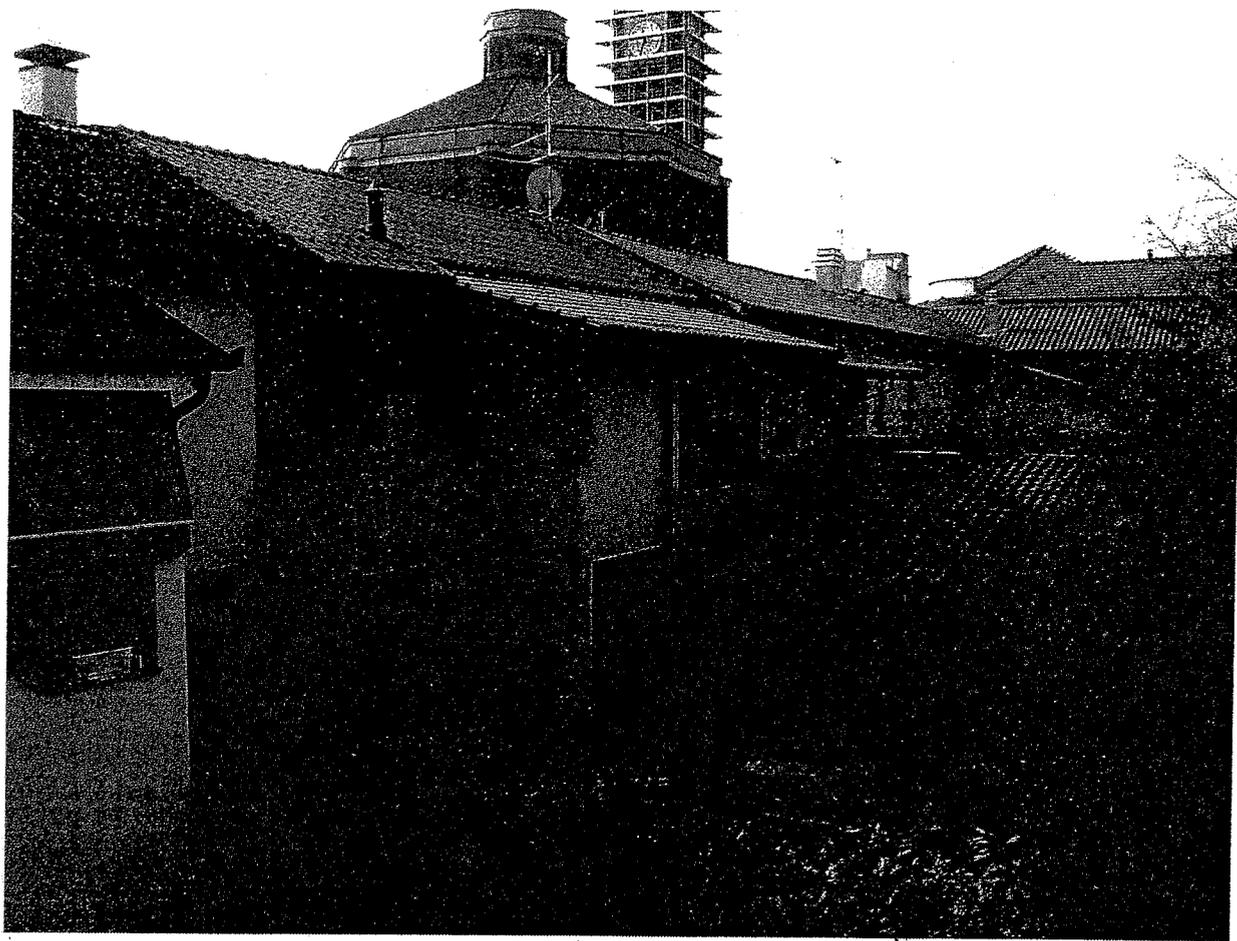








Arch.
VALMASSARA
2071
ORDINE
MILANO



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
Arch.
VALMASSO
Valmasso
2071
- MILANO -

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE TERZA: ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dr.ssa SUSANNA TERNI - R.G.E. 1955/07

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Comune di S.Giorgio su Legnano

Appartamento al piano primo.

NCEU : foglio 2, Particella 65, Sub. 702, Categoria A/3, Classe 3, Vani 4, Sup. Cat. 81, Rend. 227.24.

Coerenze dell'appartamento da est in senso antiorario: Mapp.65, mapp.64 corte interna, Sub 701, mapp. 59, via Roma ed ancora mapp.65.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla visura del 01.10.2008 il bene risulta di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del notaio dott.ssa [REDACTED] in Saronno in data [REDACTED] rep. 3492/2404, reg. a Saronno in data [REDACTED] al [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED] nata a S.Giorgio su Legnano il [REDACTED]

Iscrizione ipotecaria volontaria iscritta in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore della [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Superficie mq.81.00

Valore € 153.900,00 (centocinquantatremilanovecento)

Milano 11 Ottobre 2008

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Roberto VALMASSOI
