

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1288/2008

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Valentina Boroni**

Creditore procedente: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

Debitore esecutato:

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Indice

Premessa	pag. 2
Operazioni peritali	pag. 5
Risposte al quesito - Provveda l'esperto,	
<input type="checkbox"/> (omissis)..., a <u>identificare</u> il bene oggetto del pignoramento, ...(omissis)	pag. 7
<input type="checkbox"/> (omissis)..., a fornire una <u>sommara descrizione</u> del bene	pag. 8
<input type="checkbox"/> (omissis)..., a riferire sullo <u>stato di possesso</u> dell'immobile	pag. 10
<input type="checkbox"/> (omissis)..., a verificare l'esistenza di <u>formalità, vincoli o oneri</u> , ...(omissis)...,	
<input type="checkbox"/> <u>che resteranno a carico dell'acquirente</u> , ...(omissis)	pag. 10
<input type="checkbox"/> <u>che saranno cancellati</u> , ...(omissis)	pag. 10
<input type="checkbox"/> (omissis)..., a verificare la <u>regolarità edilizia</u> e urbanistica del bene	pag. 13
<input type="checkbox"/> (omissis)..., a fornire indicazioni ...(omissis)...circa la presenza o meno	
<input type="checkbox"/> della <u>certificazione energetica</u>	pag. 14
<input type="checkbox"/> della documentazione ...(omissis)...di <u>installazione impianti</u>	pag. 14
<input type="checkbox"/> (omissis)..., a indicare il <u>valore dell'immobile</u> sia libero che occupato	pag. 16
Conclusioni	pag. 16

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1288/2008

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Valentina Boroni

Creditore procedente: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

Debitore esecutato:

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Arch. Luca Giuseppe Padovano, domiciliato a Milano in V.le San Gimignano n. 8 e nella stessa città con studio professionale in Foro Buonaparte n. 59, con decreto in data 11 agosto 2009 veniva nominato esperto per il procedimento R.G.E. 1288/08 e solo a seguito di successiva comunicazione del creditore procedente in data 1 febbraio 2010 veniva informato di tale incarico e, davanti alla S.V. Ill.ma il giorno 9 febbraio 2010 prestava il giuramento di rito, durante il quale gli veniva assegnato il seguente quesito peritale: *"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria ... (omissis) ..."*

- 1) *ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della documentazione 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, uso, abitazione)*
- 6) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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 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 alla Legge n. 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 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

- 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) *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; d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali); e) depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)''*

La S.V.Ill.ma, assegnava come termine ultimo per il deposito della relazione tecnica d'ufficio la data del 15 maggio 2010.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono così svolte:

Il giorno 22 febbraio 2010, per comunicare la data di inizio operazioni peritali e di primo sopralluogo fissato per il 11 marzo 2010 alle ore 14.00, sono state spedite le due lettere raccomandate A.R. al creditore procedente e al debitore esecutato, come richiesto nel verbale di giuramento.

Dal giorno 10 febbraio 2010 il sottoscritto iniziava a prendere i contatti per effettuare le indagini presso gli uffici competenti, effettuando il sopralluogo presso:

1. l'Ufficio Tecnico Erariale di Milano (il giorno 11 febbraio) allo scopo di eseguire la visura al NCEU delle planimetrie catastali

esistenti e di richiederne copia, sulla base della quale effettuare l'accesso e la verifica dell'unità immobiliare in oggetto;

2. l'Ufficio Tecnico del Comune di Arluno (il giorno 11 marzo previa telefonata e successivo fax inviato il giorno 18 febbraio) allo scopo di richiedere la visura dei documenti amministrativi e grafici relativi all'immobile in oggetto.

Il giorno 11 marzo 2010 alle ore 14.00, in Via S. Francesco D'Assisi n. 20, ho effettuato l'accesso all'interno della proprietà grazie alla presenza del debitore esecutato.

Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare le riprese fotografiche che si allegano alla presente relazione.

A partire dal giorno seguente il sopralluogo, sono iniziate le operazioni di elaborazione grafica del rilievo eseguito, di calcolo delle superfici, di analisi estimativa e di verifica per le altre risposte al quesito posto dalla S.V.Ill.ma.

Contemporaneamente all'inizio delle opportune verifiche, si è dato inizio alla stesura della presente relazione - corredata delle immagini fotografiche giudicate più rappresentative - e degli altri allegati richiesti.

RISPOSTE AL QUESITO

“Provveda l'esperto, ...(omissis)... 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 o 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.”

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono:

UFFICIO UNEP, Barile Caputi Maria Grazia, Nr.Dep. 11/2008/6438, Nr.Cron. C/C/2008/8267 del 20 maggio 2008, Istante B.N.L. S.p.A., Richiedente _____; l'atto risulta pervenuto all'ufficio esecuzioni il 26 maggio 2008 ed è stato depositato presso il Tribunale di Milano – sezione esecuzioni civili – il 29 maggio 2008.

Dall'atto di pignoramento si evince che la procedura riguarda l'intero bene costituito da:

“Comune di Arluno, denuncia di variazione della destinazione di magazzino ad abitazione n. 104.570 presentata il 21 dicembre 2004 ed è attualmente distinta dai seguenti indicativi:

Foglio 8, Part. 171, Sub. 702, ubicazione Via san Francesco d'Assisi n. 20, Piano T-1, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 2,5, Rendita 161,39;

Il tutto salvo errori, confini più precisi e come meglio in fatto. Il pignoramento s'intende esteso a tutte le accessioni, attinenze, pertinenze, costruzioni sui detti immobili ed a quant'altro s'intende per immobile per destinazione.”

Il descritto immobile è così censito al NCEU:

Comune di Arluno (codice: A413), Foglio 8, Particella 171, Sub 702, Via San Francesco d'Assisi n.20/22 piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Cconsistenza 2,5 vani, Rendita Euro 161,39.

Confini da nord in senso orario:

cortile mapp.179 su tre lati, mapp. 170;

il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Come riportato nel certificato notarile del Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese (MI), l'atto di provenienza è costituito da *"atto a rogito Notaio V. Quagliata in Sesto San Giovanni in data 15/2/2005 Rep. 94324/12788 trascritto il 16/2/2005 ai nn. 20586/10293"*.

Tale atto di provenienza , come richiesto dalla S.V. Ill.ma, è stato acquisito in copia fotografica e costituisce l'allegato n. 8 alle presente relazione.

"Provveda l'esperto, ...(omissis)... a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i."

Le caratteristiche dell'insediamento di Via San Francesco d'Assisi n. 20, sono quelle tipiche dell'edilizia rurale lombarda sviluppata su ampie corti comuni con unico accesso dalla strada. Lo stato di manutenzione generale, considerando l'età del complesso e le caratteristiche della zona in cui si colloca è da considerarsi buono.

L'edificio che costituisce l'u.i. in oggetto è collocato in posizione di testata e gode quindi di tre lati liberi.

Si tratta di un gradevole edificio in muratura (con finitura intonacata e angolari e zoccolatura in pietra naturale) che si sviluppa con n. 2 livelli fuori terra (piano terra e piano primo), collegati da una scala interna e con tetto a doppia falda rivestito in tegole portoghesi.

L'u.i., come detto, si sviluppa su due piani ed è composta da un locale principale soggiorno-pranzo con angolo cottura, ingresso e scala di accesso al piano superiore dove sono collocati camera, bagno e balcone.

L'u.i. in oggetto è in condizioni manutentive molto buone, con finitura civile di buon livello:

i pavimenti sono in materiale ceramico di grande formato,

la scala interna è in pietra naturale lucidata (categoria commerciale "granito"),

tutte le pareti e i soffitti sono tinteggiati,

il serramento di ingresso è costituito da porta blindata perfettamente funzionante,

tutti i serramenti finestrati hanno telaio in legno e sono perfettamente funzionanti,

il bagno è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia e ha rivestimento ceramico 20x20 cm. a pavimento e a parete (fino ad altezza pari a 2.00 metri).

L'impianto elettrico fa capo a un quadro elettrico nella zona ingresso e non è dotato di dichiarazione ex Legge 46/90;

L'impianto di riscaldamento è autonomo a termosifoni con caldaia a gas posta nel vano muro in corrispondenza del balcone al primo piano.

L'acqua calda viene fornita dalla caldaia citata.

L'u.i. è già fornita di predisposizione per l'impianto CDZ (condizionamento/climatizzazione).

"Provveda l'esperto, ...(omissis)... 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."

L'u.i. è risultata visitabile grazie alla presenza del

"Provveda l'esperto, ...(omissis)... 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)."**

Nulla da segnalare, per quanto emerso.

"Provveda l'esperto, ...(omissis)... a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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."

Dal certificato notarile del Notaio Dr. Proc. Aurelio Gavazzi, si evince che l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 1/6/2006 n. 20694 per Euro 305.000,00 di cui Euro 304.856,09 di capitale a favore di Banca di Legnano S.p.A. (sede Legnano) e contro

ISCRIZIONE Registro Particolare n. 12460 Registro Generale n. 51051, del 18 aprile 2008 relativa a ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 7/3/2008 n. 8503 per Euro 15.000,00 a favore di Banca di Legnano S.p.A. (sede Legnano) e contro

Per quanto riguarda i costi di cancellazione, si premette:

- che il sottoscritto non è abilitato a valutarli con precisione, considerando che le numerose leggi che disciplinano la materia non sono di sua specifica competenza;
- che la Conservatoria dei RR.II. non rilascia scritti in merito ai costi di cancellazione e ivi si è potuto solo apprendere quanto segue ai punti successivi;
- che la cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporterebbe un costo pari a Euro 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;
- che la cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie;
- che la cancellazione / restrizione beni di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari Euro 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,5 % dell'importo totale iscritto con un minimo fisso;

risulta essere stata definita poiché non è stata evasa la richiesta di integrazioni del 24/01/2007 prot. 1245. Si allega la documentazione ricevuta in copia (allegato n. 6) durante il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arluno e si segnala che il referente per la pratica è la Geom. Amelia (tel. 02 903992321 – fax 02 903992336).

“Provveda l'esperto, ...(omissis)... a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui alla Legge n. 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 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.”

... ha dichiarato l'assenza di entrambe le documentazioni (vedere allegato n. 9).

“Provveda l'esperto, ...(omissis)... ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.”

Si premette che la superficie commerciale (vendibile) degli immobili, oltre alla superficie godibile, comprende:

- a) i muri perimetrali esterni non confinanti con terzi, per intero
- b) i muri perimetrali confinanti con terzi o con enti comuni, per metà
- c) i muri divisorii interni all'immobile, per intero.

Superficie complessiva

$$5,12 \times 5,95 = \text{mq. } 30,464$$

$$5,12 \times 5,95 - 1,00 \times 4,20 = \text{mq. } 26,264$$

$$4,30 \times 0,70 \times 0,40 \text{ (balcone)} = \text{mq. } 1,204$$

$$\text{superficie commerciale} \quad \text{mq. } \underline{57,932}$$

Per quanto descritto precedentemente, per quanto ho potuto accertare sul mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile e per quanto verificato seguendo i metodi dell'estimo, sono pervenuto ad assegnare un valore unitario di Euro/mq. 2.090,00 (duemilanovanta/00).

Il Valore stimato per i beni in oggetto è perciò pari a Euro/mq. 2.090,00 x mq. 57,932 = Euro 121.077,88 che si arrotondano a **Euro 121.000,00** (centoventunomila/00).

Il Valore stimato per i beni in oggetto - nell'ipotesi della loro non disponibilità perché occupate - viene corretto applicando un coefficiente di riduzione del 30% (trenta %) ed è perciò pari a Euro/mq. 121.000,00 - (121.000,00 x 0,30) = Euro 84.700,00 (Euro ottantaquattromilasettecento/00).

“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; d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali); e) depositi oltre all'originale dell'elaborato,

una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)."

L' Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie, è contenuto nell'allegato n. 2.

La Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze è contenuto nell'allegato n. 3.

Le Fotografie e la planimetria catastale sono contenute nell'allegato n. 1 e allegato n. 4 rispettivamente.

Per facilitare la lettura, la sequenza della documentazione fotografica è stata ordinata seguendo un percorso ideale dall'esterno della proprietà fino all'ingresso e quindi all'interno dell' unità immobiliare.

Avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1: si allega l'avviso di ricevimento delle raccomandate al legale del creditore procedente e al debitore esecutato (allegato n. 5).

Depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico: si allegano, oltre all'originale, una copia semplice e una copia su supporto informatico.

CONCLUSIONI

Il valore complessivo dell'immobile in oggetto è pari a **121.000,00** (**centoventunomila/00**).

Il sottoscritto esperto Arch. Luca Giuseppe Padovano, per quanto ha sopra esposto, esaminati gli atti e data risposta al quesito posto, può così concludere il mandato conferitogli dalla S.V.Ill.ma.

Milano, 15 maggio 2010

