

1227/08

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Del Tribunale Civile e Penale di MILANO

R.G.E. = 1227/2008 G.E. = dott.ssa Maria Stella COGLIANDOLO

Procedente: CREDITO BERGAMASCO S.p.A.

contro

Esecutato:

DEPOSITATO in CANCELLERIA

Milano, 14 DIC. 2009

**BENE PIGNORATO**

In Comune di Milano, Via Degli Umiliati n. 34/A

Appartamento ad uso abitazione sito al piano primo composto da due locali e un bagno con annesso vano cantina al piano interrato.

**PERIZIA DELL'ESPERTO**

Il sottoscritto arch. Luigi Carretta, con studio in Milano, Via Lampugnano n. 105, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4719 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n. 10403, premesso che:

- in data 2.07.2009 è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto dal G.E. dott.ssa Maria Stella Cogliandolo;
- in data 08.07.2009 ha ricevuto a mezzo posta elettronica a cura della cancelleria del Tribunale di Milano, comunicazione di nomina;
- in data 24.07.2009 ha ricevuto a mezzo fax a cura del legale del creditore procedente, avv. Maddalena Arlenghi, l'ordinanza di nomina;
- in data 29.09.2009 ha accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito;
- in tale ultima udienza il G.E. ha formulato all'esperto 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 dell/i benefici 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 precedente 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 precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. A identificare il/i benefici 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 benefici.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avenga 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:*

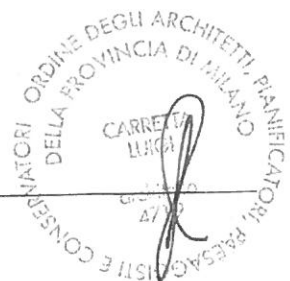
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.*
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.*
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

*6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli 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 ed 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'art. 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. *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. 26.02.2007 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 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.*

**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).

**PROVEDA**, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**AVVERTA** il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il CTU rassegna la seguente relazione.

### **1. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

Con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1° in data 10.07.2008 Reg. Gen. 41916 - Reg. Part. 25274, il creditore procedente CREDITO BERGAMASCO S.p.A. sottopose a pignoramento immobiliare per un credito di Euro 159.007,52 oltre interessi e spese, a car:

il bene immobiliare così descritto:

"In Comune di Milano, via Degli Umiliati n. 34/A – appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre gli accessori con annesso un vano ad uso cantina posto al piano cantinato. Confini omissis... Il tutto risulta così censito nel N.C.E.U.

del Comune di Milano come segue: foglio 565, mappale 270, sub. 33, via Privata Degli Umiliati n. 34/A, piano 1-S1, z.c. 3, cat. A/5, cl. 4, vani 3, R.C. € 210,42".

## **2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dai certificati ipotecari, si è accertato che il bene oggetto di perizia pervenne all'esecutato, signor  
in forza di atto di compravendita del 06.07.2006 Rep. a  
rogito dott. Francesco Lacchi, notaio in San Giuliano Milanese (MI), trascritto presso  
la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1° in data 8.07.2006 ai nn. 54859/31214, dalla  
società in liquidazione.

Diritti reali sul bene oggetto del pignoramento:

- piena proprietà pari a 1/1 d

## **3. CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI**

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e puntuale identificazione catastale del bene riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica della Conservatoria dei RR.II. di Milano, rappresentata dai certificati ipotecari nn. 262305, 262308, 262311 e 262314, ricoprenti l'intero ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento e più precisamente dal 4.05.1985 al 11.07.2008.

A completamento della prescritta certificazione storica l'esperto ha provveduto a:



- richiedere all'Agenzia del Territorio – Servizi catastali, la copia della planimetria e della visura catastale del bene che vengono qui allegate;
- richiedere all'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di locazione relativi al bene in esame. Gli esiti della richiesta vengono illustrati nel capitolo "Stato occupativo del bene".

#### **4. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE**

Dalla documentazione ipocatastale agli atti, in particolare dai certificati ipotecari sopra richiamati, si è accertato che il bene in esame è gravato dalle formalità pregiudizievoli qui elencate:

- iscrizione nn. 54860/12089 del 8.07.2006 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per un importo complessivo di €. 300.000,00 a favore del CREDITO BERGAMASCO S.p.A. e a carico del signor
- trascrizione nn. 41916/25274 del 10.07.2008 per pignoramento immobiliare per un credito di €. 159.007,52 oltre interessi e spese a favore del CREDITO BERGAMASCO S.p.A. e a carico del signor

#### **5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

##### **5.1 Premessa**

L'unità pignorata è ubicata nel Comune di Milano, in via Degli Umiliati n. 34/A. E' costituita da un appartamento ad uso abitazione sito al piano primo composto da due locali oltre bagno e ingresso/disimpegno con annesso vano cantina al piano interrato.

##### **5.2 Inquadramento topografico**

La via Degli Umiliati è inserita all'interno della zona periferica ubicata nel settore est e commercialmente denominata "Salomone-Bonfadini", in prossimità dell'aeroporto



di Linate e dell'ospedale Monzino. In particolare il quartiere viene denominato "Ponte Lambro" ed è servito da mezzi di superficie (linea n. 45) che lo collegano al centro; è sufficientemente dotato di servizi quali scuole, negozi e uffici pubblici.

### **5.3 Il fabbricato**

Il fabbricato, edificato negli anni '50 del secolo scorso, è costituito da un corpo a filo marciapiede di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato; la pianta è ad "L" con cortiletto interno.

La copertura è a falde e le facciate sono intonacate in tinta panna con una zoccolatura in cemento bocciardato e rivestimento sino al primo piano in lastre di cemento. Sono presenti balconcini in aggetto al primo e secondo piano con parapetto metallico in tinta marrone.

I serramenti sono in alluminio e tapparelle in pvc marrone. L'ingresso è a filo facciata con portone in metallo verde e vetro con citofono a lato.

L'atrio è pavimentato con mosaico in grès e le pareti sono intonacate in bianco con una zoccolatura in tinta grigia; son presenti quattro gradini in graniglia che danno accesso al vano scala.

Il cortile interno con pavimentazione in battuto di cemento è adibito a deposito biciclette e deposito immondizie. Il vano scala ha i gradini in graniglia ed il parapetto in metallo nero con corrimano in legno. L'edificio non è dotato di impianto ascensore né di servizio di portierato.

Le condizioni del fabbricato complessivamente sono mediocri.

### **5.4 L'appartamento**

Non essendosi potuto effettuare il prescritto sopralluogo all'interno dell'unità in esame, a causa dell'irreperibilità dell'esecutato, cui comunque con ragionevole anticipo è stato inoltrato l'invito a voler rendere disponibile il bene per il sopralluogo,



a mezzo di lettera raccomandata a/r, dandone avviso al legale del precedente, si può riferire solo quanto potuto osservare dall'esterno e quanto desunto dalla documentazione agli atti, in particolare dalla scheda catastale.

L'appartamento risulta composto da due locali oltre bagno e ingresso/disimpegno per una superficie lorda commerciale di m<sup>2</sup> 44,44 ed altezza interna di m 3,40 oltre ad un vano cantina per una superficie lorda commerciale di m<sup>2</sup> 4,00 ed altezza interna di m 2,50.

<b>Il tutto per una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 44,84 così calcolata:</b>				
-	44,44	m <sup>2</sup> x 1,00	abitazione	= m <sup>2</sup> e 44,44+
-	4,00	m <sup>2</sup> x 0,10	cantina	= m <sup>2</sup> e 0,40=
		TOTALE		= m <sup>2</sup> e 44,84#
<i>m<sup>2</sup>e = superficie equivalente = superficie commerciale</i>				

## **6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dagli accessi effettuati dal sottoscritto presso i competenti uffici Catastali, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che il bene in esame è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

## **7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Rilevato quanto segue:



- che agli atti non sono presenti l'attestato di certificazione energetica e la dichiarazione di conformità degli impianti;
- che l'epoca di costruzione dell'immobile è antecedente alla normativa che ha istituito tali obblighi documentali;

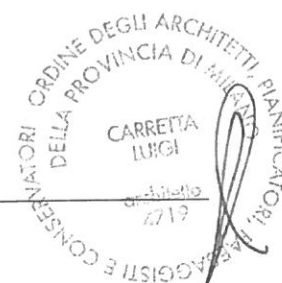
il CTU segnala che:

- quanto agli impianti, l'attuale normativa (Decreto 22.01.2008 n. 37 art. 13) prevede che all'atto di trasferimento sia allegato, salvo diversi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza;
- quanto all'attestato di certificazione energetica, l'attuale normativa (Delibera G.R. Lombardia 31.10.2007 n. 8/5773 artt. 6.2 lett. e); 6.3) prevede che gli edifici esistenti siano soggetti all'obbligo della certificazione energetica a decorrere dal 1° luglio 2009 nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, anche nel caso di vendite giudiziali conseguenti a procedure esecutive individuali;
- che tali atti andranno redatti da tecnici abilitati e l'importo dell'onorario può essere stimato in € 1.000,00 per ognuno dei due documenti in questione oltre IVA ed oneri di legge.

## **8. STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

Durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento ed accertarne direttamente lo stato occupativo,

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, nel periodo compreso tra il 08.07.2006 (data trascrizione atto di acquisto) e il 10.07.2008 (data trascrizione del pignoramento), non sussistono contratti di locazione aventi ad



oggetto il bene in esame e come soggetto dante causa l'esecutato. L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

Nella presente relazione, così come richiesto dal quesito, verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato.

## **9. IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA**

### **In Comune di Milano, Via Degli Umiliati n. 34/A**

Appartamento ad uso abitazione sito al piano primo composto da due locali oltre bagno e ingresso/disimpegno con annesso vano cantina al piano interrato.

Identificazione catastale: intestato a SONG Changshu.

Foglio 565 – mapp. 270 – sub. 33 – piano 1-S1 – z.c. 3 - cat. A/5 – cl. 4 – vani 3 - R.C. € 201,42.

Coerenze dell'appartamento in contorno da nord in senso orario: altra proprietà di cui al mappale 269; via Degli Umiliati; appartamento di proprietà di terzi e vano scala; cortile comune.

Coerenze della cantina in contorno da nord in senso orario: corridoio comune; altra proprietà; terrapieno; altra proprietà.

## **10. VALORI DI MERCATO**

Il sottoscritto dopo aver svolto le più opportune indagini nella zona, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita oscillano tra i 1.700,00 e i 2.200,00 €/mq per beni consimili per ubicazione, consistenza e dotazioni.

Ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della C.C.I.A.A. n. 34 – 2° semestre 2008, indica da:



- € 1.500,00/m<sup>2</sup> a € 1.700,00/m<sup>2</sup> il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi (oltre 40 anni), per la zona Salomone-Bonfadini.

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato l'esperto ritiene di valutare il bene pignorato come segue:

LIBERO: a corpo in € 70.000,00 (euro settantamila)

OCCUPATO: a corpo in € 63.000,00 (euro sessantatremila)

TABELLA DI CALCOLO RIASSUNTIVA						
Appartamento	superficie	Coeff	Sup.equiv.	€/ m <sup>2</sup>	Valore €	
Abitazione	m <sup>2</sup> 44,44	1,00	m <sup>2</sup> e 44,44	1.500	66.660,00	
Cantina	m <sup>2</sup> 4,00	0,10	m <sup>2</sup> e 0,40	1.500	600,00	
<b>Sommano</b>			<b>m<sup>2</sup>e 44,84</b>	<b>1.500</b>	<b>67.260,00</b>	
<b>Totale arrotondato</b>					<b>70.000,00</b>	

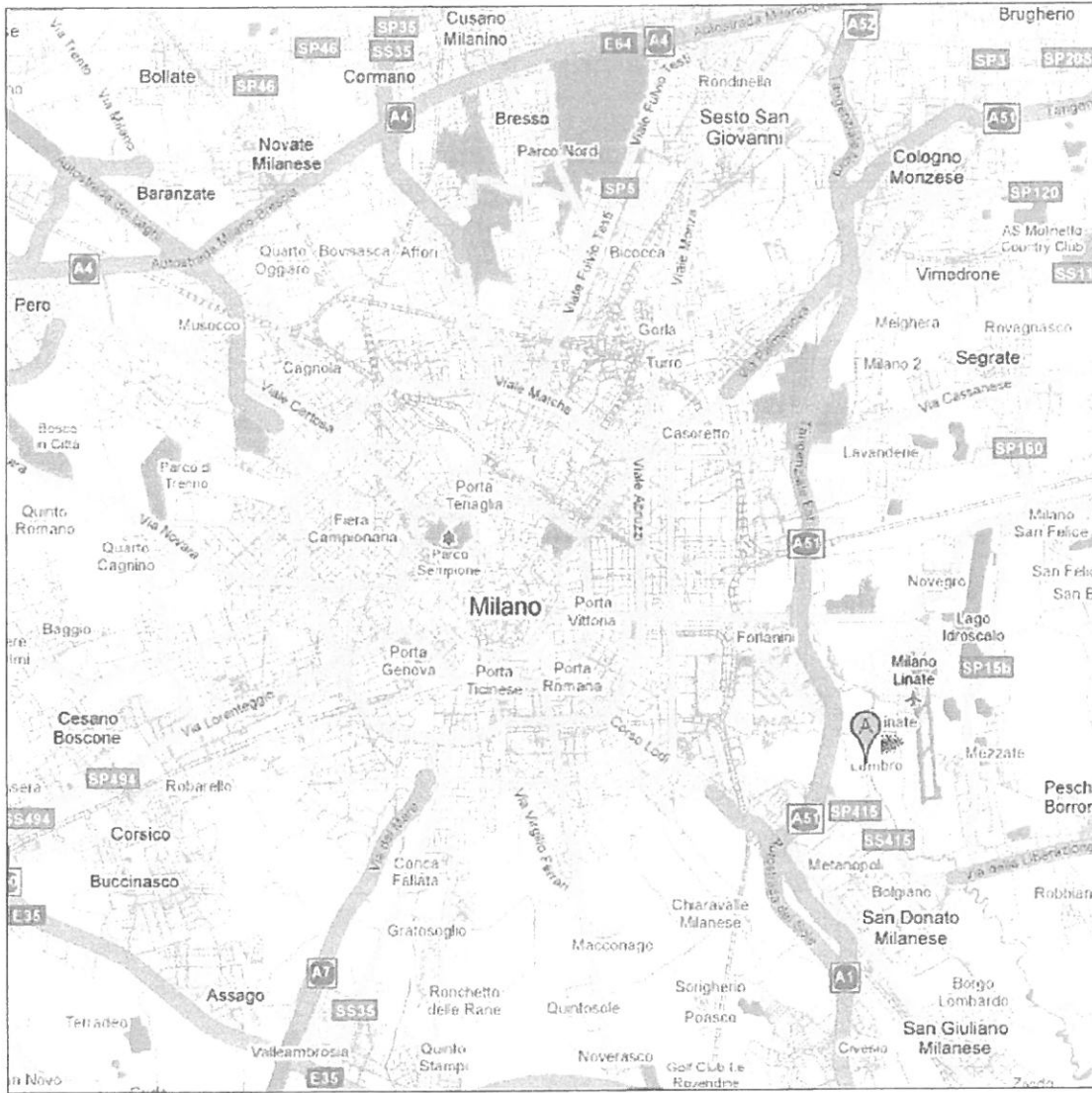
Milano, 11 dicembre 2009

In fede


  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO

# COMUNE DI MILANO

## Inquadramento



COMUNE DI MILANO  
Via Degli Umiliati, 34/A

