

Arch. Francesco Marmo
Via Maroncelli 15 - 20154 Milano
Tel. 02 6554207 - Fax 02 92876436 - f.marmo@fastwebnet.it
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11809
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.11599

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. III civile – G.E. dott.ssa Ferrari – procedura esecutiva immobiliare RG 622/2011

Unicredit Credit management Bank S.p.A.

creditore procedente
con l' avv. Carlo Carta
contro
debitore esecutato

TRIBUNALE DI MILANO
29 MAR 2012

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il sottoscritto CTU arch. Francesco Marmo, con studio in Milano, via Maroncelli 15, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 11809 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n.11599, veniva nominato dal G.E. dott.ssa Ferrari quale esperto nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, con incarico per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti ipocatastali.

All'udienza del 03.02.2012 il Giudice ha posto al sottoscritto CTU 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/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 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 Giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché possa provvedere alla sostituzione del custode;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisione 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;

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
DELLA PROVINCIA DI MILANO
MARCO
FRANCESCO
architetto
11809
Conservatori

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 di 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 de 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1967.

8. a) acquisire la 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 avvalendosi esperti del settore.
- b) verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22.01.2008 n.37, acquisendo
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca anche la valutazione 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 e 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

Si dispone che l'esperto provveda al deposito della seguente relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza come di seguito fissata.



RELAZIONE DI STIMA

Svolgimento dell'incarico:

03.02.2012 - ore 09.40, giuramento e formulazione del quesito

03.02.2012 - accertamento presso l'Agenzia del Territorio di Milano

14.02.2012 - ore 09.15, sopralluogo presso l'unità immobiliare

1) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il debitore esecutato, sig. _____ è stato avvisato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (allegato D) a rendersi disponibile per il sopralluogo del sottoscritto CTU arch. Francesco Marmo, fissato per il giorno 14.02.2012 alle ore 09.15. La visita all'immobile è avvenuta il giorno prestabilito alla presenza degli occupanti. Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici, fotografici e gli opportuni accertamenti.

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Identificazione catastale

L'unità immobiliare alla data del 03.02.2012 risulta censita al N.C.E.U. (allegato F) con i seguenti dati identificativi:

In Comune di Milano (MI), via Benedetto Cacciatori n.9 piano 1- S1

Foglio 332, particella 210, sub. 13, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4,

consistenza 3 vani, rendita € 333,11 - Intestazione:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze dell'unità immobiliare

Nord: parti comuni - cortile comune mappale 209

Est: altra U.I.U.

Sud: giardino comune mappale 211 - via Benedetto Cacciatori

Ovest: mappale 147

Coerenze della cantina

Nord: parti comuni

Est: altra U.I.U.

Sud: altra U.I.U.

Ovest: altra U.I.U.

Estremi dell'atto di pignoramento

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Unicredit Credit management Bank S.p.A., con sede in Verona, piazzetta Monte n.1, P.IVA n. 02659940239, rappresentata e difesa



dall'avv. Carlo Carta ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, corso Italia n.9, nei confronti di:

Pignoramento depositato in data 16.02.2012 presso Tribunale di Milano, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, in data 25.03.2011 al Registro Generale n. 17376 – Registro Particolare n. 11441, a favore di Unicredit Credit management-Bank S.p.A., per € 150.834,35 oltre interessi e spese.

Il pignoramento riguarda 1/1 della quota indivisa del seguente bene immobile di proprietà del debitore esecutato,

in Comune di Milano, via Benedetto Cacciatori n.9, appartamento al piano primo composto da due locali e servizi, con annessa vano cantina al piano seminterrato, il tutto censito al N.C.E.U. come segue:

foglio 332, particella 210, sub. 13, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 333,11

Estremi dell'atto di provenienza

Atto di compravendita effettuato in data 11.12.2006, n.212446/31935, rogante notaio dott. Luciano Quaggia di Milano, registrato a Milano 4 il 29.12.2006 al n. 19269 serie 1T, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1 in data 30.12.2006 ai 107810/63720

Parte venditrice:

Parte acquirente:

proprietà per 1/1

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Ubicazione del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata a Milano in via Benedetto Cacciatori n.9, al primo piano di un edificio ad uso residenziale edificato intorno agli anni trenta/quaranta del Novecento. E' situato nel settore ovest della città a circa settecento metri dal tratto conclusivo di via Novara e a circa cinquecento metri dall'ospedale San Carlo, in una zona urbana periferica con una buona presenza di attività commerciali e servita da mezzi pubblici di superficie.



Descrizione del fabbricato

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica isolato a pianta rettangolare con copertura piana di cinque piani fuori terra (un piano rialzato e quattro piani in elevazione). Uno stretto spazio condominiale adibito a giardino e cintato, separa il fronte rivolto a sud da via Cacciatori. Il fronte posteriore è rivolto a nord sul cortile condominiale ed è caratterizzato dai ballatoi di accesso alle unità immobiliari. E' edificato con una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio. I gradini della scala condominiale sono rivestiti in lastre di marmo con pianerottoli pavimentati in marmette di cemento. Lo stabile, le cui facciate e parti comuni sono degradate, è sprovvisto di ascensore, di servizio portineria e di spazi adibiti a parcheggi (allegato C – foto da n. 1 a n. 6).

Descrizione dell'appartamento

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 40,00 mq, un'altezza interna di 2,89 m e presenta una doppia esposizione: a nord e a sud. Si compone di un locale con spazio cottura e un bagno provvisto di doccia e privo del necessario disimpegno e di una camera. L'appartamento dispone di una cantina (che non è stato possibile visionare) la cui superficie, dedotta dalla scheda catastale, è di circa 1,80 mq (allegato C – foto da n. 7 a n. 11).

Pavimentazioni e finiture

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono finite a intonaco civile tinteggiato e nel bagno e nello spazio cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad una quota di circa due metri. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di persiana avvolgibile, il sopraluce della porta d'ingresso e la finestra del bagno sono in profilati di ferro con vetro singolo e privi di sistema di oscuramento.

Conclusioni

L'unità immobiliare in oggetto si trova in uno stato fatiscente. La qualità delle finiture è molto scadente.

4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata da terzi privi di contratto di locazione.

5) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Lo stabile è amministrato da Amministrazioni Immobiliari Giorgio Di Paola, con sede in Milano, via Giovanni Polvani 5/f, 20126 Milano, tel./fax 02 66985720. Da informazioni fornite dall'amministratore, alla data del 30 settembre 2011 l'esecutato risulta debitore per spese



condominiali arretrate di € 27.001,09 come da bilancio Consuntivo Gestione 2010/2011 approvato nell'assemblea ordinaria del 20 febbraio 2012.

6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA O COMUNQUE NON OPPONIBILI

Dalla documentazione ipotecaria presente agli atti, il bene immobile sopradescritto nel ventennio in esame sino alla data del 25.03.2011, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** - iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circonscrizione di Milano 1, in data 30.12.2006 ai n.ri 107811/23556 a favore di Banca per la Casa S.p.A., con sede in Milano ed a carico di ~~_____~~ aranzia della somma di € 260.000,00 in dipendenza del mutuo fondiario di € 130.000,00 della durata di anni 30, ad un tasso variabile inizialmente del 5,350%.

- **Pignoramento** depositato in data 16.02.2012 presso Tribunale di Milano, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circonscrizione di Milano 1, in data 25.03.2011 al Registro Generale n. 17376 – Registro Particolare n. 11441, a favore di Unicredit Credit management Bank S.p.A., contro ~~_____~~

€ 150.834,35 oltre interessi e spese.

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

per la cancellazione dell'ipoteca volontaria: € 35,00

per la cancellazione del pignoramento: € 262,00

7) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La costruzione dell'edificio è anteriore all'1 settembre 1967.

Nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione si riscontrano difformità nella distribuzione degli spazi interni tra lo stato di fatto attuale (allegato C - planimetria) e la planimetria catastale (allegato F - planimetria catastale). E' stato infatti eliminato il disimpegno nel bagno indicato nella scheda catastale e, in base alle norme igieniche del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, necessario a separare il bagno dal locale soggiorno/angolo cottura.

Le pratiche edilizie e catastali per le modifiche da eseguirsi hanno i seguenti costi indicativi:

pratica S.C.I.A. € 800,00

aggiornamento catastale € 400,00



8) DOCUMENTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI

La Certificazione Energetica dell'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita a seguito della presente perizia (allegato G – attestato di certificazione energetica). L'impianto di riscaldamento è centralizzato con due elementi radianti. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico posizionato nello spazio cottura.

9) VALORE DELL'IMMOBILE

piano	destinazione	sup. lorda in mq	coeff.	sup. commerciale in mq	valore €/mq	valore €
primo	residenza	40,00	1	40,00	1.900,00	76.000,00
seminterrato	cantina	1,80	1/3	0,60	"	1140,00
				totale mq 40,60		totale € 77.140,00

Divisibilità: il bene oggetto della presente perizia non può essere diviso in più unità.

Il sottoscritto CTU, al fine di individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ha adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili e ubicati nella medesima zona. Ha inoltre consultato la rilevazione dei prezzi degli immobili effettuata dalla Borsa Immobiliare di Milano.

L'immobile oggetto della perizia, per le sue caratteristiche architettoniche, tipologiche e zonali, si ritiene che possa essere stimato per un valore di mercato pari a Euro millenovecento al metro quadro.

Superficie commerciale totale: mq **40,60**

Valore di mercato: €/mq **1.900,00**

Valore immobile libero: € 77.140,00 – arrotondato a € **77.000,00**

Il sottoscritto CTU arch. Francesco Marmo ha provveduto, nei tempi fissati, ad inviare copia della perizia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Il sottoscritto CTU arch. Francesco Marmo ringrazia l'Ill.mo sig. Giudice per la fiducia accordata ed assevera la presente relazione, composta da n. 8 pagine e n. 8 allegati, dichiarando la propria disponibilità per eventuali chiarimenti.

Milano, 28.03.2012

Arch. Francesco Marmo

Tracy



Si deposita presso la Cancelleria la presente relazione in originale con i seguenti documenti:

- n.1 copia semplice della relazione
- n.1 copia della relazione su supporto informatico
- nota spese CTU

Allegati:

Allegato A: elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B: descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C: fotografie esterne ed interne e n. 1 planimetria

Allegato D: raccomandate A/R di inizio operazioni peritali

Allegato E: copia perizia su supporto informatico

Allegato F: documentazione catastale raccolta

Allegato G: attestato di certificazione energetica e separatamente agli allegati n. 1 copia di ~~attestato di certificazione energetica~~

Allegato H: copia dell'atto di compravendita

