



**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**Sez. III – R.G. 3051/2011 - G.E. Simonetta BRUNO**

**Esecuzione immobiliare promossa da**

**UNICREDIT Spa V.le A. Specchi, 16 Roma**

**contro**

**[REDACTED]**

**Atto di pignoramento n. 205702/2011 DEL 19.07.2011.**

**RELAZIONE DEL TECNICO Geom. Aldo MUSAJO SOMMA**

**INDICE**

**1.PREMESSA**

**2 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

**3. QUOTE DI PROPRIETA'**

**4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE COERENZE E**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**5. ESTREMI DEL PIGNORAMENTO E DELL'ATTO DI**

**PROVENIENZA DEL BENE**

**6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

**7.VINCOLI ED ONERI GIURUDICI**

**8.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI**

**O REGOLARIZZATI A CURA DELLA PROCEDURA.**

**9. REGOLARITA' EDILIZIA.**

**10. AVVERTENZA PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI.**

**11.VALUTAZIONE A CORPO.**

**12. ALLEGATI.**

## **1.PREMESSA.**

**Il sottoscritto geom. Aldo Musajo Somma, con studio in Milano, via G.Govone 94, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8306, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano con il n. 7848, è stato nominato Esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili oggetto di pignoramento prestando giuramento di rito. Il quesito formulato allegato alla presente relazione, richiedeva quanto si riporta di seguito:**

**“ Provveda l'Esperto( ..... ) ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei ad acquisire, se non allegati agli atti,copia del titolo di provenienza dei beni al debitore.**

**Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti,(.....) al creditore precedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

**-- ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;**

**- a 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 mortis causa non trascritti;**

**- a fornire una sommaria descrizione del bene;**

**- a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, 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 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;**

**- a verificare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (.....);**

**-a verificare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed 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 relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;**

**-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.Lvo 378/01:**



**indichi in particolare gli estremi della concessione/edilizia 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;**

**- acquisire la Certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 (.....) avvalendosi di esperti nel settore;**

**- 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.37/2008,**

**acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;**

**- ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca le valutazioni anche della sola quota.**

## **2-ESPLETAMENTO DELL'INCARICO :**

**Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite in : esame degli atti depositati presso la competente Cancelleria del Tribunale, visure catastali e reperimento schede, reperimento atti presso studi notarili e Conservatoria, accessi agli Uffici Tecnici Comunali per accertamento regolarità edilizia e reperimento documentazione disponibile; accessi all'Agenzia delle Entrate di Milano per accertamento sussistenza contratti di locazione; verifica dei luoghi e degli immobili.**

**L'avviso dell'inizio delle operazioni peritali è stato regolarmente inviato a mezzo raccomandata ricevuta di ritorno al debitore e in copia per conoscenza ai creditori, con la richiesta di consentire l'accesso**



all'immobile in data 19.03.2012. La raccomandata è ritornata allo scrivente per irreperibilità del sig.

Il sottoscritto si è comunque recato in loco nella data indicata, accompagnato dall'arch. Cristina Musajo Somma, effettuando il sopralluogo, grazie alla presenza di un inquilino che ha permesso la visita all'immobile oggetto d'esecuzione. Si è proceduto con la presa visione dell'alloggio e delle parti comuni; sono stati effettuati i rilievi dei locali, si è verificata la qualità dei materiali in opera e sono state scattate le fotografie ritenute necessarie. (All. 4)

### **3. QUOTE DI PROPRIETA'**

Le quote di proprietà dell'immobile, secondo le risultanze emerse dalle visure effettuate presso la C.RR.II. Ufficio Provinciale di Milano 2, risultano essere attribuite nella seguente misura:

al Sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ C.F.:  
diritto di proprietà per la quota di 1/1. (All. 5)

### **4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, COERENZE E**

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile soggetto a pignoramento è localizzato in Comune di Legnano (Mi), via Calatafimi, 21 ed è costituito da un appartamento Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg. 14, Particella 249, Sub 18, Piano 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4, R.C. Euro 289,22. (All. 3)



**Le coerenze dell'appartamento sono da Nord in senso orario: a Nord la via Calatafimi, a Est appartamento di proprietà di terzi e vano scala comune, a Sud ballatoio comune, a Ovest altro appartamento di proprietà di terzi.**

**L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un fabbricato del tipo "a ringhiera", di due piani fuori terra, aventi le fronti poste una verso la via Calatafimi 21 ed una verso il cortile comune interno.**

**Il complesso edilizio, come da informazione assunta presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è stato costruito intorno al 1900. Non è dotato di portineria ed è di tipo ultrapolare. (All. 4 Foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6)**

**La porzione di edificio verso strada, che comprende l'alloggio, è dotato di una scala dalla quale, attraverso un ballatoio, si accede agli alloggi posti al piano primo lungo la "ringhiera". (All. 4 Foto 3)**

**La struttura portante è costituita da muratura di mattoni pieni. La copertura è costituita da un tetto a falde con tegole. (All. 4 Foto 7)**

**La facciata esterna è rifinita con intonaco a civile tinteggiato e da elementi di cemento decorativo. (All. 4 Foto 1 e 2) Le parti comuni sono pavimentate con materiale cementizio e le pareti sono intonacate e tinteggiate. (All. 4 Foto 3, 4, 5 e 6) Le scale comuni sono realizzate con materiale lapideo (lastre di beola) incastrato alle pareti che sono intonacate e tinteggiate. I materiali appaiono molto degradati. Il vecchio fabbricato comprende n. 6 unità immobiliari. L'alloggio di cui trattasi è sito, come detto, al primo piano. La sua distribuzione è classica delle case di ringhiera: due locali verso corte e due locali verso strada**



ed è così composto: ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere e un bagno e si presenta in buone condizioni di manutenzione in quanto recentemente ristrutturato.

L'altezza netta interna è di cm 270; l'appartamento è stato controsoffittato con una struttura in perline di legno in ottimo stato di conservazione. (All. 4 Foto 9 e 10)

I pavimenti dell'abitazione sono tutti realizzati con piastrelle di ceramica (All. 4 Foto 12, 15 e 16), così come i rivestimenti del bagno che è dotato di doccia, lavabo, vaso e bidet. (All. 4 Foto 15)

Il portoncino di primo ingresso e le porte interne sono in legno di essenza scura.

I serramenti esterni sono in alluminio color legno, con vetrocamera.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare non ha cantina.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare: funzionalità, caratteristiche distributive e stato di conservazione sono buone. Per quanto riguarda le parti comuni dello stabile si è rilevato che sono in grave degrado. (All. 4 Foto 3, 4 e 5) Esistono difficoltà per l'accesso ai portatori di handicap in quanto non esistono ascensori. Si rileva che lo stabile è collocato in Legnano in zona periferica ove sono residenze e attività artigianali. La zona è dotata di tutti i servizi pubblici.

#### **5. ESTREMI DEL PIGNORAMENTO E ATTO DI PROVENIENZA**

L'atto di pignoramento Rep. 205702/2011, interessa l'intero bene composto dall'appartamento censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano



al Fg. 14, Particella 249, Sub 18 ed è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 19 Luglio 2011. E' promosso da UNICREDIT SpA con sede in Roma C.F.:00348170101, contro il Sig.

nato a ,

All. 5)

L'atto di provenienza del bene al debitore è datato 28 Giugno 2005, Notaio rogante Dr. Luciano Quaggia con sede in Milano, Rep. 205701/27576, registrato a Milano 4 in data 30 Giugno 2005 al n. 9765, serie 1T e trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 2 Luglio 2005 ai nn. 99063/50567.

Il rogito è stato richiesto in copia al Notaio Dr. Luciano Quaggia.

(All. 6)

#### 6.STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta occupato da una famiglia. Al momento del sopralluogo, gli inquilini erano privi di contratto d'affitto scritto.

E' stata esperita indagine presso l'Agenzia delle Entrate, per la ricerca di eventuali contratti di locazione registrati, ed è stato risposto al sottoscritto quanto segue: "Con riferimento alla Vs richiesta, si segnala che il Codice Fiscale comunicatoci del Sig. \_\_\_\_\_

risulta essere errato, pertanto la ricerca non può essere effettuata".

(All. 9) Si segnala, quindi, che il codice fiscale del debitore non risulta valicato dall'anagrafe tributaria.





## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**E' stato verificato che per gli immobili oggetto dell'esecuzione, censiti al NCEU foglio 14, mappale 249, sub 18, non esistono formalità,vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.**

## **8.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI A CURA DELLA PROCEDURA.**

**Come verificato presso la C.RR.II Ufficio Provinciale di Milano 2, per l'immobile oggetto di pignoramento,sito in Comune di LEGNANO via Calatafimi 21 censito al N.C.E.U. Foglio 14 mappale 249, sub 18, sono registrate le seguenti iscrizioni:**

**- Ipoteca volontaria del 28 Giugno 2005, repertorio 205702/27577, iscritta presso l'agenzia del territorio al competente ufficio di Milano 2 in data 2 Luglio 2005 ai nn. 99064/25270, per € 264.000,00 (capitale € 132.000,00), a favore di Banca di Roma SpA (oggi Unicredit SpA) con sede in Roma C.F.: 06978161005, contro il Sig.**

**- Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Milano, Rep. 205702/2011, notificato in data 19 Luglio 2011 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 12 Settembre 2011 ai nn° 106139/64948, a favore di Unicredit SpA, con sede in Roma C.F.: 00348170101, contro il Sig.**

(All. 5)



**Gli oneri di cancellazione delle formalità di cui sopra sono stimati in € 262,00 per il pignoramento immobiliare. Per quanto riguarda l'ipoteca volontaria, non è previsto alcun onere, come enunciato dall'art. 13 della Legge n° 40 del 2.4.2007.**

**Si stimano € 500,00 + IVA ed oneri relativamente alle spese di gestione pratica.**

**Totale oneri di cancellazione formalità pari ad € 762,00.**

#### **9. AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI**

**E' stato contattato l'Amministratore dello stabile che ha comunicato allo scrivente (All. 9) che l'ammontare delle spese condominiali relative all'appartamento oggetto d'esecuzione è di circa € 700,00 annui.**

**Il Sig. \_\_\_\_\_ presenta un debito, nei confronti del Condominio, di € 1.371,14 per le gestioni ordinarie 2010 e 2011 e di € 824,17 per la prima rata della gestione 2012.**

**Inoltre, di recente, sono state approvate alcune spese straordinarie, per le quali la quota spettante al Sig. \_\_\_\_\_ per il 2012 ammonta complessivamente ad € 2.472,51.**

**In definitiva, il Sig. \_\_\_\_\_ è in debito nei confronti del Condominio per un totale di € 3.843,65.**

#### **10. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE E CERTIFICAZIONI**

**Non sono state rilevate difformità urbanistiche, edilizie o catastali né la presenza di opere abusive all'interno dell'immobile, tranne**



**l'abbassamento dell'altezza netta interna a cm 270 tramite la realizzazione di un controsoffitto (difformemente da quanto rappresentato nella planimetria catastale e nei disegni del condono edilizio che riportano un'altezza di cm 330).**

**Si fa presente che, comunque, l'altezza di cm 270 rientra nei limiti imposti dalla normativa comunale (regolamento edilizio e regolamento di igiene) e che, nel caso si rendesse necessario, sarebbe facilmente ripristinabile l'altezza originaria dell'alloggio, tramite lo smontaggio del controsoffitto.**

**Dalle indagini condotte dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnano (MI) è risultato che l'anno di costruzione dello stabile è precedente al 1° Settembre 1967.**

**Inoltre, si è potuto verificare che in data 12 Settembre 2007, a seguito di regolare domanda di CONDONO per illecito edilizio consistente nella modifica di tavolati divisori interni con chiusura di una portafinestra sul ballatoio, inoltrata dal precedente proprietario Sig. Alessandro Ceriotti ( P.E. N. COND. - 61 - 2004) ai sensi della legge 24.11.2003 n. 326 e alla Legge Regionale 03.11.2004 n. 31, sono stati emanati, per l'immobile oggetto d'esecuzione, il titolo abilitativo edilizio in sanatoria ed il relativo certificato di agibilità. (All. 7)**

**E' stato verificato che, contestualmente alla domanda di Condo Edilizio, sono state depositate in Comune la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto del Gas e quella relativa all'Impianto**




**Elettrico. (All. 7)**

**Per quanto riguarda la Certificazione Energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e successivi, nulla è stato consegnato allo scrivente e l'Amministratore dello stabile ha confermato telefonicamente al sottoscritto l'inesistenza di un documento a livello condominiale. E' stato quindi affidato all'ing. Aldo Colombo con studio in Milano, viale Jenner 12/A, l'incarico di redigere il documento di cui sopra, allegato alla presente relazione (All. 8). L'appartamento risulta essere catalogato in Classe Energetica G.**

#### **11. VALUTAZIONE A CORPO.**

**Come metodo di stima si applicherà il criterio del più probabile valore di mercato che appare il più idoneo a realizzare lo scopo che si prefigge la valutazione. Tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità immobiliari individuate nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze che sono state ottenute dalla consultazione comparata del Bollettino della Rilevazione dei Prezzi della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento della stima e dei valori desunti dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.**

**La superficie viene calcolata al lordo delle pareti, 100% quelle esterne e 50% quelle di confine.**



**In considerazione dei valori del Bollettino, di quelli dell'Agenzia del Territorio, delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, dei prezzi di mercato per immobili aventi peculiarità simili, si ritiene che il valore congruo sia €/mq 1.900,00.**

**I dati metrici di superficie commerciale arrotondati al metro quadro vengono di seguito riassunti:**

**Superficie appartamento = mq. 59,07**

**SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE mq. 59,00**

**Valore stimato immobile mq 59,00 x €/mq 1.900,00 = € 112.100,00  
arrotondato € 112.000,00**

**Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero che occupato.**

**IMMOBILE LIBERO: Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile libero, € 112.000,00 (Euro Centododicimila/00).**

**IMMOBILE OCCUPATO: Il valore dell'immobile occupato viene ridotto del 15% ( $€ 112.000,00 \times 15\% = € 16.800,00$ ) e quindi il suo valore diventa  $€ 112.000,00 - € 16.800,00 = € 95.200,00$ , arrotondato ad € 95.000,00 (Euro Novantacinquemila/00).**

**QUADRO RIEPILOGATIVO DEI SINGOLI VALORI :**

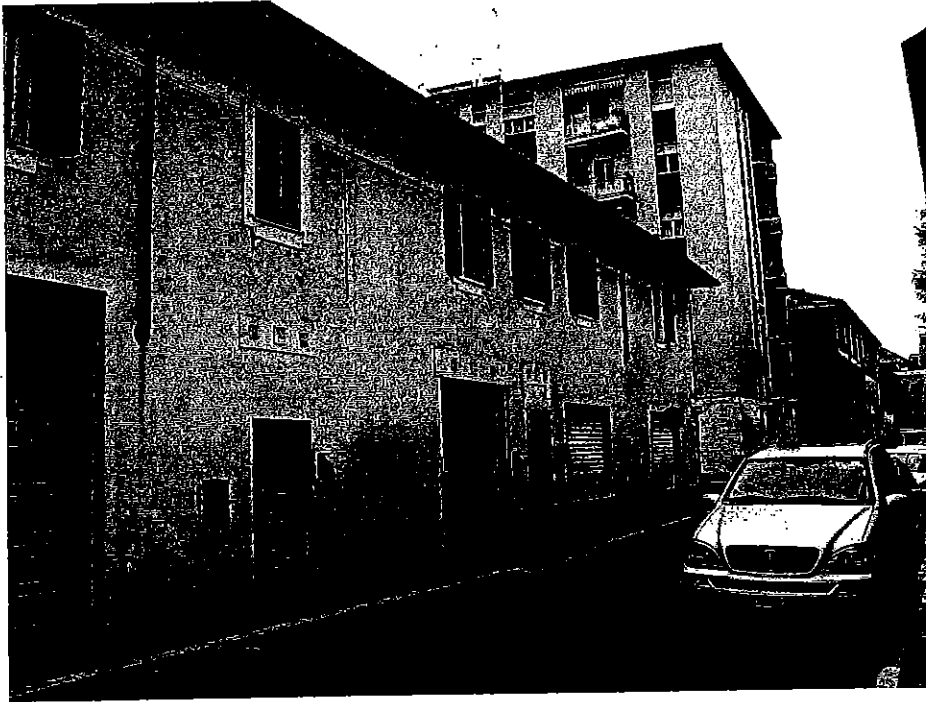
**Valore immobile Libero: € 112.000,00**

**Valore immobile Occupato € 95.000,00**

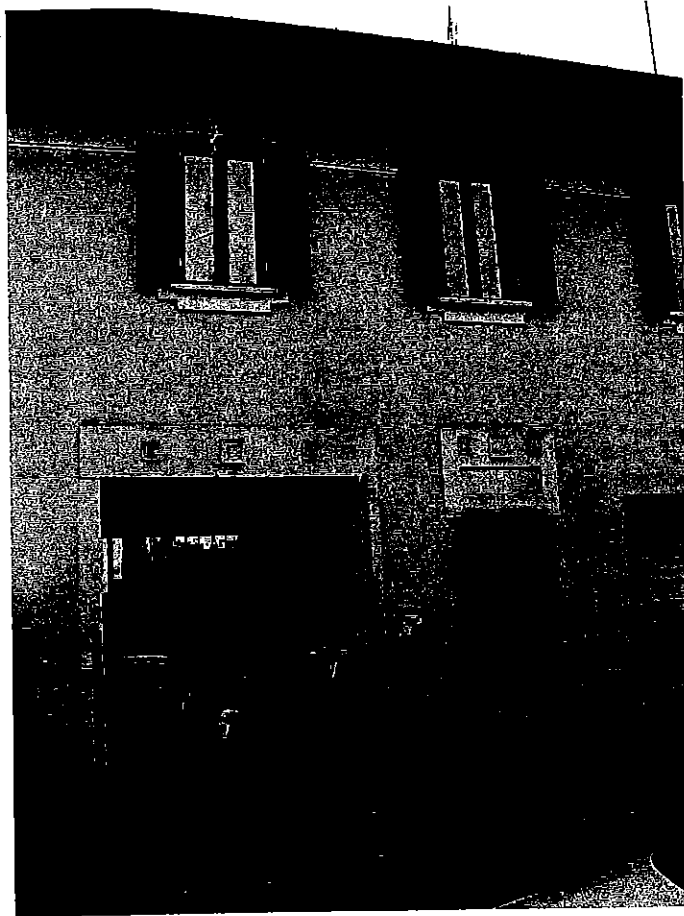
**Oneri di cancellazione formalità: € 762,00 + Iva ed oneri**

**Redazione Certificazione Energetica: € 250,00 + IVA ed oneri**





1



2



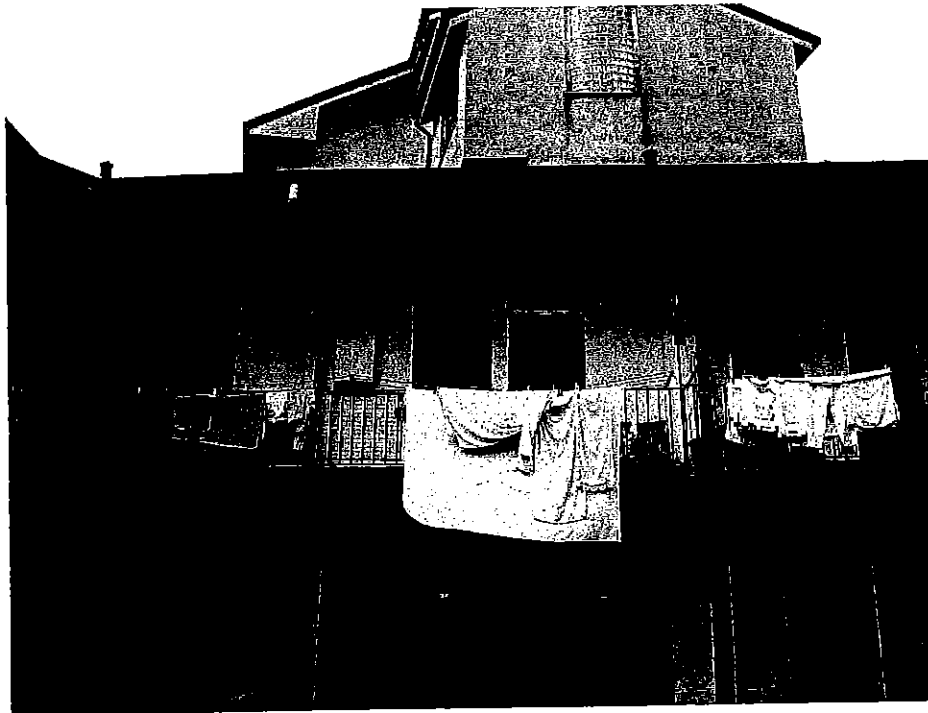
3



4

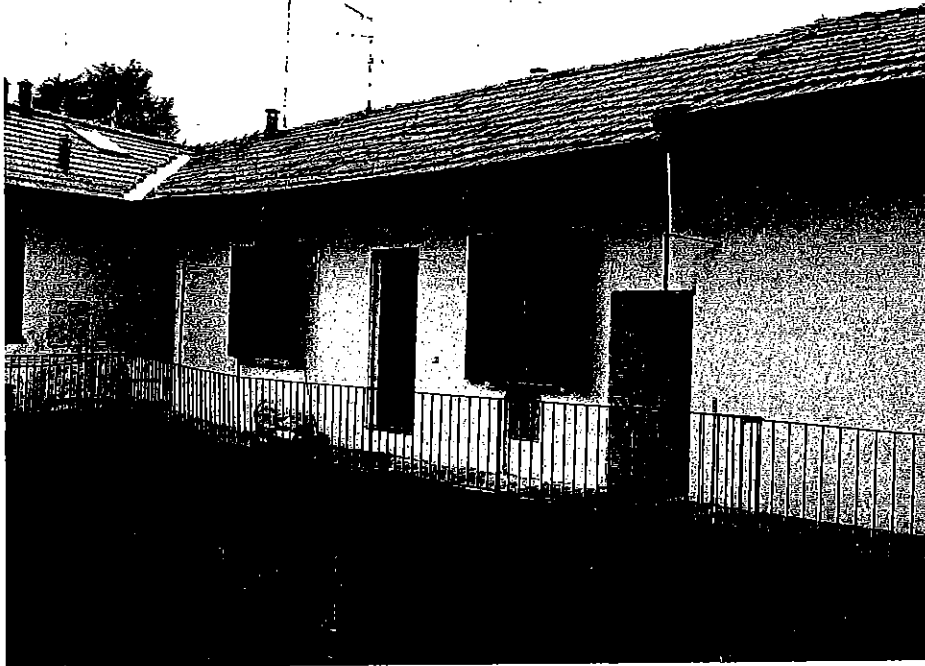


5

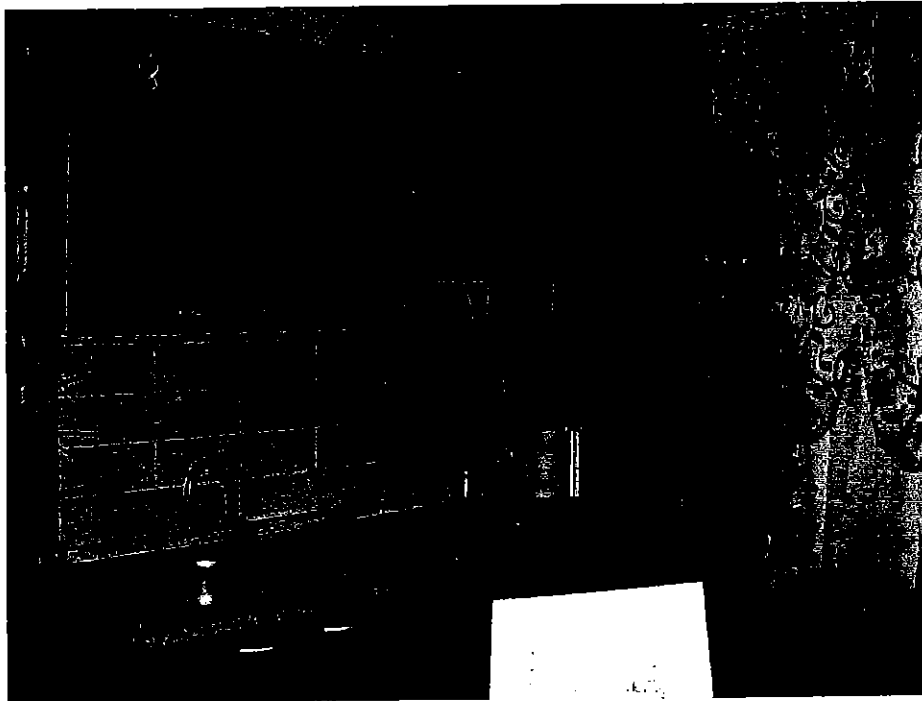


6





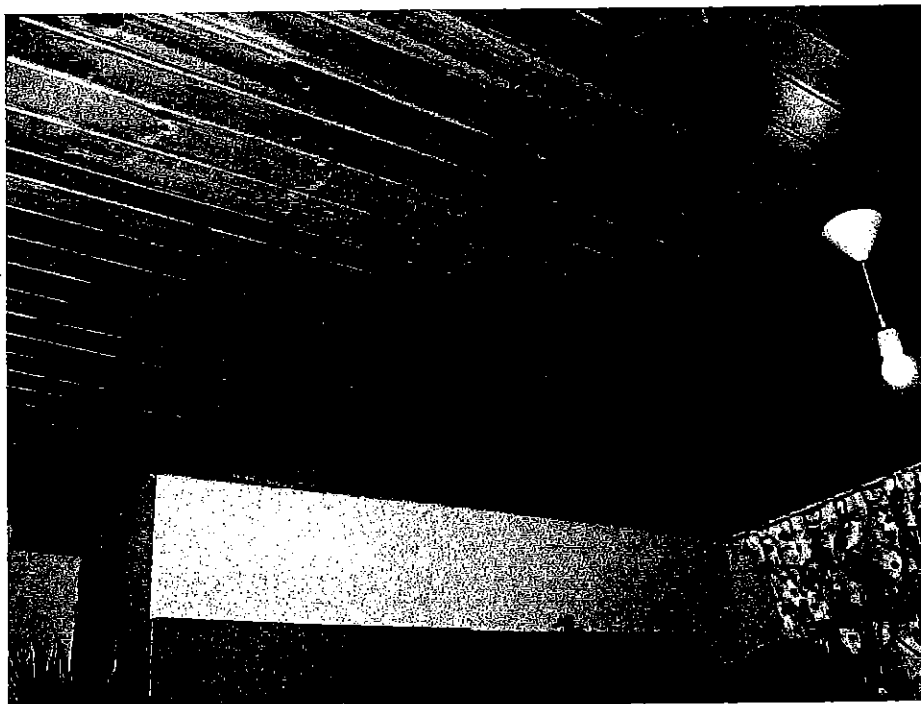
7



8



9



10



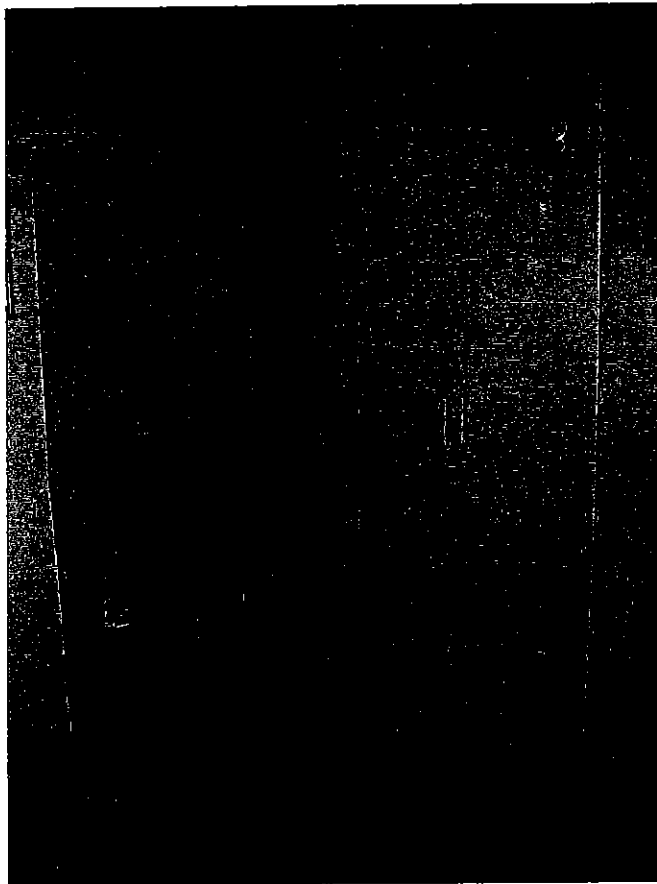
11



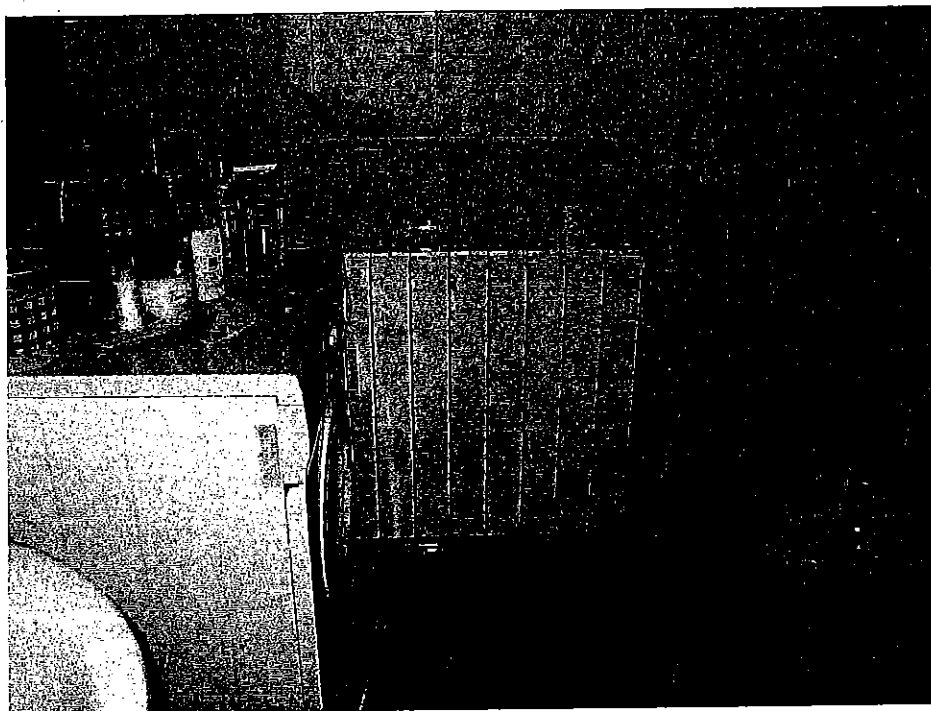
12



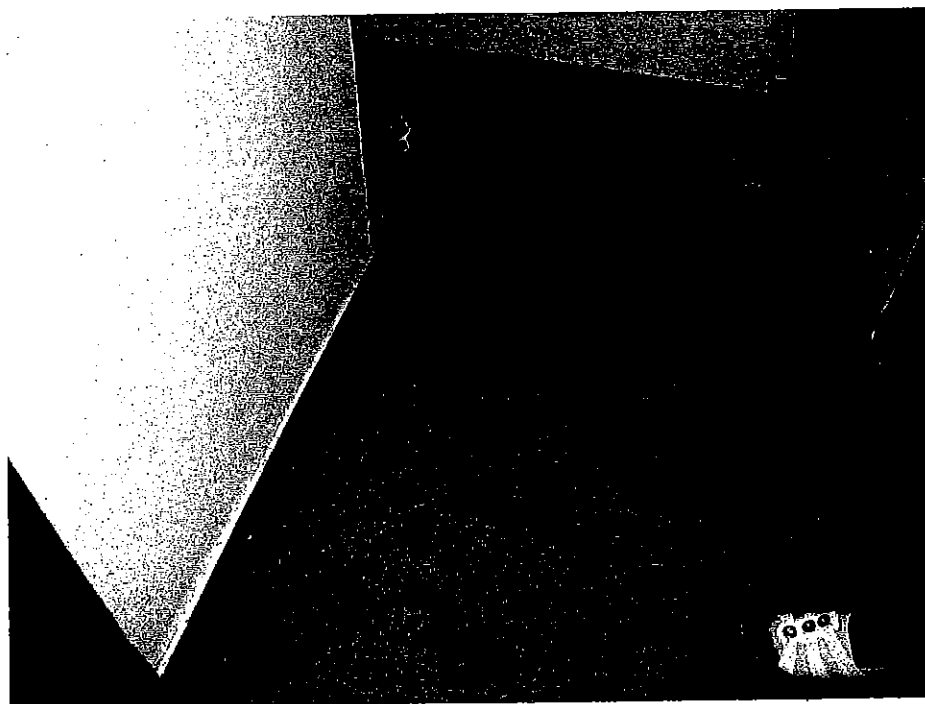
13



14



15



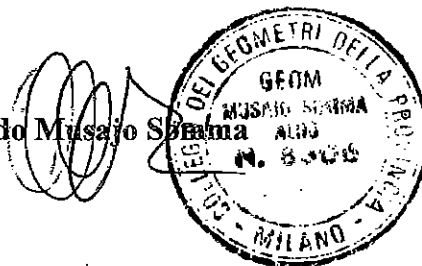
16

**Spese condominiali insolute € 3.843,65.**

**Milano li 20 Giugno 2012**

**Con osservanza.**

**Il C.T.U. Geom. Aldo Musajo S.p.A.**



## **12. ALLEGATI**

**Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:**

- All. 1 Verbale di giuramento dell'esperto.**
- All. 2. Avvisi di ricevimento raccomandate di inizio operazioni peritali.**
- All. 3 Visure catastali e planimetrie.**
- All. 4. Fotografie interne ed esterne dei beni.**
- All. 5. Visure ipotecarie.**
- All. 6 Copia titolo di provenienza del bene al debitore.**
- All. 7. Titolo Edilizio in Sanatoria e Certificato di Agibilità.**
- All. 8. Certificazione Energetica**
- All. 9. Documentazione Amministratore Condominio.**
- All. 10. Indagine presso l'Agenzia delle Entrate per ricerca contratti di locazione**
- All. 11. Attestazione invio relazione alle parti.**
- All. 12. Parcella Esperto.**

**Alla presente relazione si allegano su fogli separati:**

- A) Iscrizione ipotecaria e trascrizione pignoramento,**
- B) Identificazione catastale e descrizione del bene.**

