

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Susanna Terni

Creditore procedente: Banca Antonveneta Spa

ora Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Debitori eseguiti: **[REDACTED]**

R.G.E. n. 1229/2005

C.T.U. Arch. Roberto Capra

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA.

PREMESSE.

All'udienza del 28/11/2011 il sottoscritto Arch. Roberto Capra veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare sopra indicato.

QUESTITO PERITALE E RISPOSTE DEL C.T.U.

Dopo il giuramento di rito si poneva al C.T.U. il quesito di seguito richiamato in grassetto accanto ai giusti riscontri:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento 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”:

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si constata che sono allegati al ricorso i seguenti documenti:

- Estratto del catasto;

• Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

Si acquisisce invece:

• copia del titolo di provenienza del bene al debitore (allegato g).

“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 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 questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno”;

In data 19/10/2011 lo scrivente ha avvisato il debitore a mezzo raccomandata r.r. circa l'inizio delle operazioni peritali (allegato d). In pari data il C.T.U. ha provveduto ad avvisare anche il creditore precedente, dell'inizio delle operazioni peritali (allegato d).

In data 18/11/2011 è stato effettuato dal sottoscritto il sopralluogo durante il quale sono stati raccolti diversi rilievi fotografici, (allegati c 1-8) ed è stata verificata la conformità edilizia ed urbanistica del bene.

Presente i proprietari dell'alloggio soprastante per fornire accesso ai luoghi.

Il C.T.U. inoltre ha eseguito gli accertamenti dovuti, direttamente od attraverso connessione telematica, presso:

- Agenzia del Territorio al fine di ottenere la visura dell'immobile (allegato c) e la piantina catastale (allegato c).

- Agenzia del Territorio al fine di effettuare una verifica della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente ed intervenuti, riscontrando a carico degli esecutati le formalità riportate nell'allegato a, qui unito.

- Comune di Castano Primo e Comune di Robecchetto con Induno, ufficio anagrafe, al fine di dimostrare l'assenza di acquisti mortis causa non trascritti o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ottenendo i certificati contestuali di residenza, stato di famiglia, esistenza in vita e stato civile dell'esecutata dai quali risulta che la stessa è residente in Robecchetto con Induno (Mi), stato civile nubile ed in vita (allegati h).

- Comune di Castano Primo, ufficio visure, al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità. L'ufficio competente, considerata la vetustà dell'edificio, non ha riscontrato atti di assenso comunale od autorizzazione di abitabilità, né certificazione energetica o documentazione tecnica e amministrativa relativa all'installazione di impianti come da D.M. n. 37/2008.

2) “ Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei proprietari) 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”;

- Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Castano Primo (Mi) – via Ospedale n. 17 ed è costituito da appartamento di due locali, servizio igienico al piano terreno con porzione di portile pertinenziale, ripostiglio al piano terreno e soprastante portico.

- Le coerenze dell'appartamento sono: via Ospedale, accesso carraio comune, proprietà di terzi, proprietà mapp. 998, sub. 702.

- I dati catastali sono: [REDACTED] proprietà per 4/4, foglio 9, particella 666, sub 701, graffata con 667 sub. 701, categoria A7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 255,65; indirizzo via Ospedale n. 17, piano T-1.

- Gli estremi dell'atto di pignoramento sono: trascrizione del 20/9/2005: registro particolare 71291, registro generale 136808, pubblico ufficiale Giudiziario repertorio 7/2005 del 21/7/2005, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Inoltre:

- gli estremi dell'atto di provenienza sono: trascrizione del 5/12/2002: registro particolare 89619, registro generale 154296, pubblico ufficiale Gallavresi Roberto repertorio 3811 del 29/11/2002, atto tra vivi compravendita.

- non sono stati rilevati acquisti mortis causa non trascritti.

3) “ A fornire una sommaria descrizione del bene”.

Il fabbricato, nel quale trova collocazione l'unità immobiliare oggetto di

procedura esecutiva è un edificio di due piani fuori terra fronte strada, nel centro storico del Comune di Castano Primo (allegato c foto n. 2, 3). E' composto da una cucina – soggiorno, una camera da letto, una scala di accesso al piano primo ed un bagno collocato nello spazio nel sottoscala (allegato c foto n. 5, 6, 7, 8). E' inoltre dotato di un'area cortilizia ed un fabbricato accessorio (allegato c foto n. 4) ovvero magazzino al piano terra (allegato c foto n. 1) e portico al primo piano. Prospetta a nord sulla via Ospedale ed a sud sul cortile pertinenziale.

Tipologie e materiali di finitura dell'unità immobiliare eseguita e relative pertinenze:

- facciata esterna in cemento intonacato e colorata in tinta chiara;
- facciata esterna del fabbricato accessorio in mattoni a vista al rustico;
- porta ingresso in legno a due battenti con vetri semplici;
- scale di salita al secondo piano in pietra serena senza corrimano, muri rifiniti al civile e dipinti in bianco;
- cortile interno in erba naturale;
- tetto a due falde in tegole portoghesi;
- porte interne in legno verniciato con vetro semplice;
- pavimentazione in marmette composte; rivestimento parziale in ceramica nella cucina;
- muri rifiniti al civile e dipinti;
- soffitti in legno;
- serramenti in legno verniciato bianco con vetri semplici;
- sistemi oscuranti costituiti da griglie in legno su strada e tapparelle

in pvc all'interno;

- davanzali parte in marmo, parte in cemento;
- riscaldamento assente;
- acqua calda assente;
- impianto gas-metano in cucina;
- impianto elettrico.

Stato di conservazione:

- l'appartamento conserva i materiali tipici dell'epoca costruttiva, si trova pertanto in mediocre stato di conservazione.

Utilizzo e destinazione d'uso dell'immobile:

- residenziale.

Superficie catastale appartamento calcolata: mq. 94,61.

4) " 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, 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".

Dalle indagini peritali l'appartamento risulta non utilizzato.

5 " A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od 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 limitazione d'uso";**

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione raccolta presso il Comune di Castano Primo Ufficio Edilizia Privata ed Anagrafe, Comune di Robecchetto con Induno Ufficio Anagrafe (allegati h), Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare, non vi sono formalità, vincoli ed altri oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Si riporta nell'allegato a) l'elenco completo delle trascrizioni, dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie.

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".

Dalle indagini effettuate sul bene non gravano ulteriori vincoli salvo il pignoramento, che ha dato origine alla presente esecuzione immobiliare.

7: "A verificare la regolarità edilizia ed 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. 47/1985 e n. 724/1994 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'articolo 46 del D. Lgs n. 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 indichi se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967”;

Agli atti del Comune di Castano Primo non esiste documentazione di assenso costruttivo o rilascio licenza di abitabilità per il fabbricato eseguito; ciò in ragione della vetustà dell'immobile.

Per ogni buon conto l'immobile risulta vendibile in base alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti.

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità rispetto all'edificazione originaria.

Si ritiene che la costruzione sia iniziata prima del 1/9/1967.

8. “A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/1991 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il decreto Ministro dell'Economia e Delle Finanze del 19/2/2007 26/2/07 n. 47 come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 7/4/2008; 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, acquisendo copia

della documentazione eventualmente esistente”.

Non esiste né l'attestato di certificazione energetica del fabbricato né documentazione tecnica e amministrativa in materia di impianti.

9. “A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita della stessa: si pronunci in ordine alla possibilità o meno di procedere alla comoda divisione dell'immobile in natura, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura”.

Ai fini della stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva sono stati analizzati i seguenti atti ed indagini:

- Atto di provenienza.
- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, anno 2011, 1 semestre nel quale si fornisce quotazione immobiliare nel Comune di Castano Primo, zona centrale/ Leone XIII, Casati, Acerbi, Piazza Dante, (allegato i).
- Offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari riferite agli immobili del quartiere, in proprietà, liberi e nelle medesime condizioni di manutenzione.

Il bene non è divisibile.

Appartamento, rustico ed area pertinenziale stimati in: **€/mq. 1.050,00**
x mq. 94,61 = € 99.340,00 ovvero a corpo in € 99.000,00.

Si ritiene con la presente relazione che si compone di n. 11 pagine, allegati a, b, c foto (1 - 8), c (planimetria), d, e, f, g, h, i, di aver assolto

l'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'ill.mo Giudice istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata nella cancelleria della III sezione civile del Tribunale di Milano.

Milano, 23 Settembre 2011.

Il C.T.U. Arch. Roberto Capra

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie, rilasciato dall'Agenzia del Territorio attraverso collegamento telematico;

b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;

c) n. 8 fotografie esterne ed interne del bene; planimetrie e visure catastali;

d) copia delle comunicazioni al debitore ed al creditore procedente di inizio delle operazioni peritali inviate a mezzo raccomandata e dei relativi avvisi di ricevimento;

e) copia semplice e copia su supporto informatico della relazione scritta;

f) attestazione di aver proceduto agli invii di copia della relazione scritta al debitore, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti;

g) atto di provenienza del bene al debitore;

h) certificazioni anagrafiche dell'esecutato;

i) estratto Banca dati Agenzia del Territorio 2/2010, Comune di Castano Primo, zona centrale/Leone XIII, Casati, Acerbi, Piazza

Dante.