

Arch. Nicola Niccoli
Piazza Castello, 11
20121 Milano (MI)
tel. 02.36510805
PEC: niccoli.8797@camilano.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

All.mo G.E. Dott.ssa Mennuni

Procedura esecutiva n° R.G.E. 962/12

Creditore procedente: Banca Pop. di Milano Soc. Coop. a.r.l.

Debitori esecutati: C
↑

Indice degli argomenti trattati:

- ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO.....pag. 4
- ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA.....pag. 5
- CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI.....pag. 5
- IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE.....pag. 6
- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....pag. 7
 - Caratteristiche tipologiche ed architettoniche.....pag. 7
 - Caratteristiche dell' unità immobiliare.....pag. 8
- STATO OCCUPATIVO DEL BENE.....pag. 10
- ACCERTAMENTI EDILIZI.....pag. 10
- IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA.....pag. 10
- VALORE DI MERCATO.....pag. 11

Appartamento in proprietà indivisa, occupato senza regolare contratto d'affitto, sito presso il Comune di Nerviano, Via Giuseppe Garibaldi, 26 - posto al piano primo e composto da due locali più servizi; censito al N.C.E.U. di Nerviano al foglio 2, mapp. 240, sub. 716 – A/4 – 2,5 vani – Piano primo - cl. 3 – R.C. €. 111,04.

Valore, per una sup. complessiva di 50 mq. circa:

LIBERO: a corpo €. 85.000,00 (ottantacinquemila).

OCCUPATO: a corpo €. 68.000,00 (sessantottomila).

PERIZIA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto Arch. Nicola Niccoli con studio in Milano, Piazza Castello, 11, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 8797, in qualità di C.T.U., premesso che:

Con giuramento in data 04/03/2013 è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto.

In tale giuramento il G.E. ha formulato all'esperto il seguente quesito:

“ Provveda l'esperto, esaminati gli atti e 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), 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 copie della comunicazione inviata al/ai 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 riguarda 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 moris 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 e 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 e urbanistica del/i bene/i, nonché della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronuci 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 dichiari 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 al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante;*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 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. *Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:*
- *dati catastali dell'immobile;*
 - *se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;*
 - *se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;*
 - *valore dell'immobile libero ed occupato;*
 - *ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.*

Allegni inoltre alla relazione :

- c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.
- e) Fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- f) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

Provveda almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviame copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al/i debitore/i, anche se non costituitofi, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto trascritto in data 17 aprile 2012 ai nn. 38924/26404, il Procedente BPM Securitisation 2 S.r.l. concede in F sottopone a pignoramento, a carico dei Sigg. C nato ad Arequipa (Perù) il 06 aprile 1977 e F ula, nata ad Arequipa (Perù) il 24 giugno 1978 il seguente bene immobile, in regime di comunione legale dei beni (quota di $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$), sito in Nerviano, Via G. Garibaldi, 26,

- abitazione censita al N.C.E.U. di Nerviano al foglio 2, mapp. 240, sub. 716 – A/4 – 2,5 vani – Piano primo - cl. 3 – R.C. € 111,04.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Appartamento

In base alla documentazione agli atti, si accerta che il bene pignorato dell'immobile pervenne ai Sigg. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX Carlos e Medina Huanca Tula, che acquistavano in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 16 dicembre 2004 nn. 6654/3986 di rep. a rogito Dott.ssa Paola Cianci, Notaio in Saronno e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano "2" in data 22 dicembre 2004 ai nn. 186256/97792.

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 documentazione a firma del Notaio Dott.ssa Paola Cianci.

A completamento della prescritta documentazione catastale, l'esperto ha provveduto a:

- richiedere planimetria catastale dell'immobile;
- richiedere copia dell'atto di compravendita.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame degli atti e dal verbale di deposito dei documenti a firma del Notaio Dott. Mattia D'Amato, i beni in esame risultano essere gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 22 dicembre 2004 ai nn. 186257/44249, a favore della banca Popolare di Milano Soc. coop. a r.l. con sede in Milano e a carico dei Sigg. Garcia Carlos nato ad Arequipa (Perù) il 06 aprile 1977 e Tula, nata ad Arequipa (Perù) il 24 giugno 1978.
- Pignoramento immobiliare trascritto con atto in data 17 aprile 2012 ai nn. 38924/26404, a favore della BPM Security S.p.A. S.r.l. con sede in Roma e a carico dei Sigg. Garcia Carlos nato ad Arequipa (Perù) il 06 aprile 1977 e Tula, nata ad Arequipa (Perù) il 24 giugno 1978.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, sito presso il Comune di Nerviano (MI), Via G. Garibaldi, 26 è ubicato nella zona centrale della frazione denominata "Sant'Ilario".

Relativamente all'ubicazione funzionale del comparto, si rileva che lo stesso è situato in zona servita dalle principali urbanizzazioni primarie e secondarie nonché da una sufficiente rete di servizi di trasporto pubblico di superficie.

La presenza di architetture datate con vocazione anche ex agricola e più recenti, a carattere prevalentemente condominiale, contraddistinguono una zona non densamente urbanizzata e con destinazione urbanistica mista.

Si rileva che a breve distanza sono presenti piccole aree a verde pubblico attrezzate.

Caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Il comparto, accessibile dal civico numero 26 e con vocazione ex agricola, è costituito da un fabbricato con affaccio su strada e diversi fabbricati con unici affacci su più corti interne, indipendenti e con diverse caratteristiche e finiture architettoniche. Le aree comuni scoperte non risultano delimitate e si presentano piuttosto disordinate e con assoluta assenza di pavimentazioni carrabili (è presente un semplice battuto in terra piuttosto sconnesso in più punti). La porzione di fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di stima è stata edificata "ante 1967"; ha duplice affaccio sui cortili interni e si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

Le facciate esterne hanno un semplice rivestimento con intonaco per esterni tinteggiato; la copertura è a falde con orditura primaria e secondaria in legno e tegole tipo "marsigliesi". L'accesso avviene attraverso una scala scoperta comune e attraverso un primo ballatoio non di proprietà ma con evidente diritto di transito. (non esiste ascensore).

Caratteristiche dell' unità immobiliare.

L'appartamento in oggetto ha doppia esposizione verso i cortili interni, tramite finestre e porta d'ingresso ad uso esclusivo della proprietà.

Le strutture portanti sono miste, i solai sono di tipo misto in laterizio/legno, i tramezzi divisorii intermedi dell'alloggio sono costituiti da mattoni forati e pieni intonacati da ambo i lati.

Internamente la distribuzione appare semplice ma razionale, con finiture civili e impianti funzionanti e a norma.

L'appartamento è suddiviso in un locale giorno/cucina e una camera con annesso bagno.

Il tutto appare essere stato sottoposto a opere di ristrutturazione in tempi recenti (anno 2004 - come si evince dalle note riportate sulla visura catastale).

Si fa presente che la distribuzione dei locali non rispecchia pienamente quanto riportato sulla planimetria catastale in quanto successivamente è stata realizzata una parete a delimitazione della zona giorno dall'angolo cottura.

Il tutto non ha comunque modificato il perimetro esterno dell'abitazione e non ha variato la S.L.P. (Superficie Lorda Pavimento dell'appartamento).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e presentano in alcuni punti del bagno segni di umidità dovuti presumibilmente alla carente areazione data al locale.

Il pavimento è in parquet in tutti i locali ad eccezione del bagno dove è stata posata una ceramica tipo monocottura. Il rivestimento del bagno e della zona cottura è in ceramica tipo monocottura.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera completi di tapparelle in materiale plastico; le porte interne sono del tipo tamburate a "scomparsa"; la porta d'ingresso è blindata.

I sanitari sono in porcellana; sono stati installati un lavandino, un water, un bidet e una doccia.

La rubinetteria è in ottone cromato predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda da impianto autonomo a gas.

L'impianto elettrico e di illuminazione è a norma ed è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese in numero

sufficiente per ogni ambiente. Non esiste impianto citofonico mentre è presente l'impianto TV e l'impianto telefonico.

L'acqua potabile ha erogazione da acquedotto municipale mentre l'impianto di riscaldamento a gas è autonomo e funzionante ma non è stato possibile accertare la presenza del libretto di manutenzione con relativa dichiarazione di regolare funzionamento.

Coerenze da nord in senso orario:

Confini dell'appartamento:

a nord altra proprietà mapp. 139;
a est, altra prop. e ingresso comune;
a sud cortile comune mapp. 241;
a ovest altra proprietà.

STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Il bene in oggetto risulta attualmente occupato dalla Sig.ra Susanna Mirando Huanca (sorella della proprietaria) nata ad Arequipa (Perù) il 14 gennaio 1970 e dalla figlia, minorenni, Arianna Isaboht, nata a Rho (MI) il 21 gennaio 2008. La Sig.ra Mirando Huanca e la figlia non hanno la residenza presso l'appartamento che occupano e non hanno sottoscritto alcun contratto d'affitto.

ACCERTAMENTI EDILIZI

Si accerta che l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Non risulta presente la certificazione energetica come al comma a), punto 8. del verbale di giuramento dell'esperto.

Non risulta presente la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti come al comma b), punto 8. del verbale di giuramento dell'esperto.

Si stima che il costo dell'intervento per la demolizione della parete in cartongesso, non presente sulla scheda catastale, sia nell'ordine di circa €. 100,00, comprensivo di rimozione e smaltimento del materiale di risulta e nuova imbiancatura del plafone.

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

abitazione censita al N.C.E.U. di Nerviano al foglio 2, mapp. 240, sub. 716 – A/4 – 2,5 vani – Piano primo - cl. 3 – R.C. €. 111,04.

VALORE DI MERCATO

In considerazione dell'avvenuto accesso al bene oggetto della presente perizia, dei prezzi di mercato relativi alla zona ove è ubicato l'immobile individuati alla data della presente stima, della posizione rispetto ai servizi offerti dalla città e dai riferimenti con immobili simili aventi analoga destinazione, epoca di costruzione nonché stato di conservazione e manutenzione, e considerato che la quotazione degli immobili della banca dati dell'Agenzia del Territorio stima da € 1.600,00/mq a € 1.800,00/mq. il valore degli appartamenti zona "periferia" in ottimo stato di manutenzione mentre la rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Nerviano zona "periferia" della C.C.I.A.A. indica da € 1.300/mq. a € 1.400,00/mq il valore per unità di superficie degli appartamenti ristrutturati, valori che possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile, si ritiene quanto equo attribuire al bene pignorato, costituito dall'appartamento (come da planimetria allegata):

L'appartamento, per una sup. complessiva di 50 mq. circa:

LIBERO: a corpo € 85.000,00 (ottantacinquemila).

OCCUPATO: a corpo € 68.000,00 (sessantottomila).

Milano, 15 maggio 2013

In fede

Allegati:

planimetria catastale del bene;
 planimetria con la ripartizione effettiva dei locali interni;
 n° 16 fotografie dei luoghi;
 Nuova certificazione energetica;
 Raccomandate con R.R.
 Fotografia con deposito a mano dell'avviso di richiesta d'accesso al cespite;
 copia prima pagina atto di compravendita;
 accettazione dell'invio della relazione peritale a parte attrice tramite PEC.

