

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

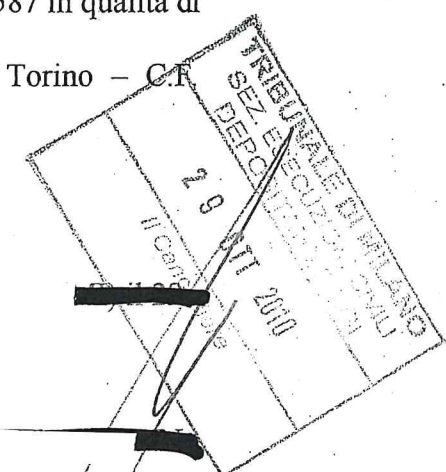
Redatta nel "Procedimento d'esecuzione Immobiliare"

R.G.E. 3263/2009

Esecuzione promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in Roma – C.F. 00399750587 in qualità di
mandataria di INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino – C.F.
00799960158

Contro:



La presente Relazione di Consulenza Tecnica Giudiziale è stata richiesta al sottoscritto per riferire in ordine al 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'incaricato 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 invio al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso dell'immobile.
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 riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi quali siano gli estremi dell'atto di provenienza; segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione del bene.
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 dell'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 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. 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 sull'eventuale sanabilità. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 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/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. 36.02.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre e coordinato dal decreto 7 aprile 2008.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/01/08 n.37

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti dei 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 ed una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96)

Si dispone che l'Esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza,

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

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso.

PREMESSA

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazioli con suo provvedimento datato 4 maggio 2010, nominava Esperto d'Ufficio il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi, con studio in Milano - P.zza Borromeo civ. 10, iscritto all'albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 7545, conferendogli incarico di riferire in ordine al sopra citato quesito.

In data 5 luglio 2010 comparivo avanti all'Illustrissimo Sig. Giudice per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento, con il conseguente esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

1. OPERAZIONI D'ACCERTAMENTO

A causa dell'impossibilità di accedere nell'unità immobiliare, in data 5 agosto 2010 ho inoltrato, all'ill.mo signor Giudice, istanza di nomina del Custode Cautelare, al fine di ottenere il libero accesso.

In data 13 ottobre 2010 alle ore 11,00 alla presenza del Custode Cautelare sig. Lo Parco della società "Sivag" ho effettuato il sopralluogo in loco per identificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto dell'esecuzione nonché constatarne lo stato occupativo.



2. IDENTIFICAZIONE BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

In Comune di Limbiate nel fabbricato condominiale di via Bramante 6, appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, ripostiglio, camera, due balconi con annesso vano cantina al piano interrato.

DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è censito all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati di Milano in predetto Comune come segue:

- Fg. 41 – Mapp. 130 - Sub. 48 – Via Bramante civ. 6 - P. 2/S1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - vani 5 – R.C. 258,23 per l'appartamento ed il vano cantina.

N.B. Si rende noto che l'intestazione della ditta catastale riporta ancora il Sig. Avona Antonino quale usufruttuario dell'unità immobiliare a causa della mancata presentazione della domanda di voltura concernente la riunione d'usufrutto alla nuda proprietà, in quanto il Sig. _____ è deceduto nel Maggio 2006.

COERENZE APPARTAMENTO da nord in senso orario

Prospetto su enti comuni mapp. 177 con al di là Via Bramante, unità immobiliare altra proprietà, prospetto su enti comuni mapp. 176 con al di là Via Bramante e unità immobiliare altra proprietà, enti comuni.

COERENZE VANO CANTINA da nord in senso orario

Corridoio comune, vano cantina n. 5 e vano cantina n. 7.

N.B. Coerenze desunte dall'atto di provenienza. A tale proposito rendo noto che lo stato dei luoghi è difforme sia da quello rappresentato graficamente sugli elaborati grafici allegati al nulla osta per opere edilizie

n. 2655 del 16 febbraio 1966 prot. 2655, (rinnovato il 10 gennaio 1967)
che da quello rappresentato sulla planimetria catastale. Nella presente
relazione peritale ho individuato il vano cantina che attualmente è
occupato dalla Parte Esecutata e che sostiene essere di sua proprietà.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE N. 20051/12333 del 17 febbraio 2010

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 61.955,22 oltre interessi e
spese.

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario in
data 11 dicembre 2009 rep. 19831/09

A favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino - C.F.
00799960158

Contro: _____ nato a _____
_____ - C.F. _____ per il diritto di nuda
proprietà

_____ nato a _____ C.F. _____
_____ per il diritto di usufrutto

Beni:

- Fg. 41 - Mapp. 130 - Sub. 48 - Via Bramante civ. 6 - P. 2/S1 - Cat. A/3 -
Cl. 2 - vani 5 - R.C. 258,23 per l'appartamento ed il vano cantina.

Non esistono acquisti "mortis causa" non trascritti ad eccezione della mancata
presentazione all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati della domanda di
voltura concernente la riunione d'usufrutto alla nuda proprietà apertasi nel
maggio 2006 per morte del Sig. _____

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta nel "diritto di piena proprietà" al Signor

_____ nato : _____

_____ in forza dell'atto a rogito Notaio Carla d'Addetta di Limbiate del 6 ottobre 1988 rep. 40798/1590 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 4 novembre 1988 ai n. 81695/57838.

Con atto autenticato a rogito Notaio Maria Giordano di Limbiate del 7 aprile 2005 rep. 97565/4324 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 29 aprile 2005 ai n. 61726/31970 il Sig. _____ ha venduto la "nuda proprietà", riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, al Signor

Alla data della presente l'unità immobiliare è di piena proprietà del Sig.

_____ pervenutogli in forza della riunione di usufrutto in morte di (_____ ceduto nel _____

3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione è ubicato in Comune di Limbiate (Mi) nel complesso condominiale di Via Bramante civ. 6, composto da quattro fabbricati, con accesso ciascuno al piano terreno dalle aree comuni antistanti in fregio alla via Bramante.

In particolare l'unità immobiliare è ubicata al piano secondo nel corpo di fabbrica eretto sull'area identificata con il mapp. 130, composta da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, ripostiglio, camera, due balconi e vano cantina al piano interrato.



Tale fabbricato si sviluppa su otto piani fuori terra comprensivi del piano sottotetto ed un piano interrato ad uso cantine. Alle unità immobiliari si accede attraverso il corpo scala asservito da vano ascensore dall'atrio comune del piano rialzato al quale si accede attraverso doppio ingresso delimitato da portoncino dalle aree comuni antistanti in fregio alla Via Bramante.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato in località "Pinzano", nei pressi della Strada Statale dei Giovi, zona caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali, periferica rispetto al centro di Limbiate distante Km. 3,0.

Il Comune di Limbiate è dislocato nella zona nord dell'hinterland Milanese, distante km. 18 dal centro città. I collegamenti urbani ed extraurbani risultano buoni e permettono un facile collegamento con Milano ed i Comuni limitrofi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO

L'appartamento ed il vano cantina sono compresi in un fabbricato edificato intorno la fine degli anni '60 le cui caratteristiche costruttive sono definite come segue:

Struttura portante: travi e pilastri in c.a.;

Tamponamenti esterni: prospetti intonacati e tinteggiati con parti rivestite in graniglia.

Serramenti esterni: portone d'ingresso su strada in alluminio e vetro; le finestre sono in legno e vetro / alluminio e vetro con oscuramenti a tapparella;

Androne e corpo scale: la pavimentazione dell'atrio comune è in marmo, con pareti rivestite in intonaco plastico con soffitto intonacato e tinteggiato; il corpo scale presenta alzate e pedate in marmo, mentre il rivestimento delle

pareti è rifinito con intonaco plastico fino all'altezza di circa m. 1,50 e tinteggiato la restante parte compreso il soffitto.

Area esterna comune: in parte a verde ed in parte adibita a camminamenti.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono definite come segue:

Pavimenti interni: linoleum in tutti i locali;

Rivestimento pareti: intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e del bagno che sono rivestite in monocottura;

Serramenti: porte interne in legno e vetro e legno tamburato, portoncino esterno in legno con serratura di sicurezza;

Le finiture interne del vano cantina sono definite come segue:

Pavimenti interni: battuto di cemento;

Serramenti: porta d'ingresso in ferro;

Impianti:

- Impianto elettrico

- Impianto di riscaldamento centralizzato

- Impianto idrico sanitario con rubinetteria e sanitari di tipo normale.

4. STATO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo ho riscontrato che l'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra 1 _____ e dal figlio _____

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se il Sig. _____

_____ a far tempo dal 7 aprile 2005 (data di acquisto) abbiano registrato un contratto di locazione e/o abbia dichiarato

rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata non è Dante Causa in alcun contratto di locazione.

5. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle indagini peritali e dalla conseguente verifica presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano non risultano a carico dell'esecutato formalità relative a 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 ed altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

6. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

ISCRIZIONE N. 61727/14526 del 29 aprile 2005

Ipoteca volontaria per €. 93.279,00 (capitale €. 62.186,00) durata anni 15

Atto Notaio Giordano Maria del 7 aprile 2005 rep. 97566/4325

A favore: BANCA INTESA S.p.A. con sede in Milano – C.F. 00799960158

Contro: _____ nato a _____

C.F. _____

Debitori non datori di ipoteca: _____ nata :

_____ C.F.

Beni:

- Fg. 41 – Mapp. 130 - Sub. 48 – Via Bramante civ. 6 - P. 2/S1 - Cat. A/3 -
Cl. 2 - vani 5 – R.C. 258,23 per l'appartamento ed il vano cantina.

ISCRIZIONE N. 95712/24076 del 28 giugno 2005

Ipoteca legale per € 23.840,58 (capitale € 11.920,29)

Atto Amministrativo del 17 giugno 2005 rep. 13500/68

A favore: ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.p.A. con sede in Milano – C.F.
09816500152

Contro: A _____

Beni:

- Fg. 41 – Mapp. 130 - Sub. 48 – Via Bramante civ. 6 - P. 2/S1 - Cat. A/3 -
Cl. 2 - vani 5 – R.C. 258,23 per l'appartamento ed il vano cantina.

Si precisa che in tale ipoteca il Sig. _____ è stato indicato come proprietario del “diritto della piena proprietà” anziché dell’”usufrutto”.

TRASCRIZIONE N. 20051/12333 del 17 febbraio 2010

Pignoramento per la complessiva somma di Euro 61.955,22 oltre interessi e spese.

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario in
data 11 dicembre 2009 rep. 19831/09

9
←

A favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino - C.F.
00799960158

Contro: _____ nato _____
_____ C.F. _____ per il diritto di nuda
proprietà

_____ per il diritto di usufrutto

Beni:

- Fg. 41 - Mapp. 130 - Sub. 48 - Via Bramante civ. 6 - P. 2/S1 - Cat. A/3 -
Cl. 2 - vani 5 - R.C. 258,23 per l'appartamento ed il vano cantina.

6.1 ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

Secondo quanto mi è stato riferito presso l'Agenzia del Territorio Servizio
Pubblicità Immobiliare di Milano 1, ritengo di individuare i seguenti costi:

Cancellazione ipoteche volontarie:

ISCRIZIONE N. 61727/14526 del 29 aprile 2005

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

Totale €. 35,00

ISCRIZIONE N. 95712/24076 del 28 giugno 2005

Nessun onere dovuto poiché è stata iscritta a favore dell'Esatri Esazione

Tributi S.p.A.

TRASCRIZIONE N. 20051/12333 del 17 febbraio 2010

cod. 649T => €. 168,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria



Totale €. 262,00

Importo totale di cancellazione corrispondente ad €. 297,00

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.Lvo 378/01 la costruzione del fabbricato condominiale nel quale è dislocato l'appartamento, è stata realizzata in data antecedente all'1 settembre 1967 in forza del nulla osta per opere edilizie n. 2655 del 16 febbraio 1966 prot. 2655, rinnovato il 10 gennaio 1967 a cui è fatto seguito l'abitabilità prot. 21479 del 5 ottobre 1972.


Durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto ho riscontrato che la stessa è collegata all'attigua unità immobiliare contraddistinta con il sub. 49 di proprietà della Sig.ra _____ (madre della Parte Esecutata) attraverso la realizzazione di un vano porta.

In caso di alienazione dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante il tamponamento del vano porta realizzato, per il quale si stima un costo di circa €. 600,00.

Ai fini della regolarità edilizia, per tale opera, non è necessario alcun provvedimento autorizzativi trattandosi di un'opera di manutenzione ordinaria necessaria per ripristinare lo stato dei luoghi.

Inoltre si segnala che dalla visura degli atti di fabbrica di cui allego lo stralcio dell'elaborato grafico relativo ai piani secondo e cantinato, evidenzio una difformità nella regolarità edilizia riferita all'intero stabile rispetto allo stato attuale dei luoghi. Difformità che consistono nell'errata rappresentazione grafica del corpo scale e vano ascensore delle parti comuni, nell'incremento

8



della superficie balconata sul prospetto nord del fabbricato, nonché una diversa distribuzione dei vani cantina al piano interrato. Tutto ciò è in contrasto con il referto del tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario del 5 ottobre 1972, a seguito del quale è stato rilasciato il sopra citato certificato di abitabilità.

A causa della difformità nella rappresentazione grafica del vano cantina sulla planimetria catastale, si rende necessario inoltrare all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati la denuncia di variazione catastale concernente l'esatta identificazione del vano cantina utilizzato dalla Parte Esecutata.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CONFORMITA' IMPIANTI

In merito alla 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. 36.02.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre e coordinato dal decreto 7 aprile 2008 e successive modifiche (Dgr 8745 del 22/12/2008) per l'unità immobiliare in oggetto è **necessaria** ai sensi dell'art. 9.4 (pignoramento trascritto in data successiva al 1.1.2008).

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al DM 37/08 e successive modifiche, in sede di sopralluogo non sono state reperite le dichiarazioni di conformità/rispondenza riferite agli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

9. VALORE DI MERCATO DEL BENE

Da misure rilevate graficamente sulla planimetria catastale in scala 1:200 allegata alla presente relazione, sono state riscontrate le seguenti superfici:

11

Acc



Piano primo:

Appartamento: mq. 74,00

Balconi: mq. 12,60

Piano interrato:

Vano cantina: mq. 4,00

VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARI:

Il valore dell'unità immobiliare, soggetta ad esecuzione sarà ricavato mediante il criterio di stima per "comparazione", fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, riferiti ad unità immobiliari con le stesse caratteristiche, ubicate nelle vicinanze.

Appartamento: mq. 74,00 x €/mq. 1.400,00 = euro 103.600,00

Balconi: mq. 12,60 x 1/3 x €/mq. 1.400,00 = euro 5.880,00

Vano cantina: mq. 4,00 x 1/4 x €/mq. 1.400,00 = euro 1.400,00

TOTALE

Euro 110.880,00 •

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa del 10 % sull'importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore bene "occupato" = €. 110.880,00 x - 10 % = **Euro 99.792,00**

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico che mi è stato affidato ho stimato che il valore commerciale della suddetta unità immobiliare considerata libera è di euro **110.880,00** invece in considerazione dello stato occupativo è di euro **99.792,00**.



Si individua un costo globale di €. 297,00 per gli oneri di cancellazione a carico della procedura .

Si allega la seguente documentazione:

- 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) attestazione di aver proceduto agli invii di cui all'incarico peritale

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Milano, 28 ottobre '10

Il consulente

Dott. Massimo Madaschi

n. 7545 Iscriz. Albo Periti Trib. di Milano

