

Dott. Ing. Elias Younes

- Iscrizione all'albo degli ingegneri di Milano n. 17621
- Iscrizione all'albo dei consulenti tecnici del Giudice CTU al Tribunale di Milano n.9703
- Iscrizione elenco professionisti Ministero interni - prevenzione incendi n. 2448 (Legge 7/12/84 n. 818)
- Sicurezza cantieri (494/96)

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III - ESECUZIONI

BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA SPA /

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1893/10

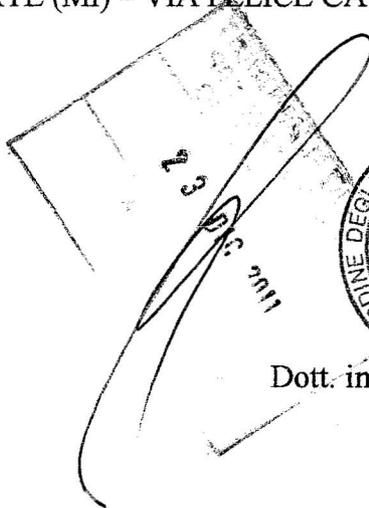
UDIENZA: 17-02-2012 - Giudice: d.ssa BORONI

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Redatta dal perito estimatore nominato: Ing. ELIAS YOUNES

IMMOBILE SITO IN BUSCATE (MI) – VIA FELICE CAVALLOTTI N. 1

Milano, li 20-12-2012.



Dott. ing. **ELIAS YOUNES**

INDICE ELABORATI E DOCUMENTI ALLEGATI:

1. Relazione Tecnica di Valutazione Immobiliare
2. Provvedimento Giudice con nomina perito estimatore beni
3. Giuramento con quesito
4. Allegato a): Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
5. Allegato b): Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
6. Allegato c): Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria;
7. Allegato d): avvisi di ricevimento raccomandata e fax di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
8. Allegato e): Copia semplice elaborato e copia su supporto informatico (formato Winword versione almeno 96).
9. DIA P.E. 66/2005 - fine lavori 20.07.2006 - certificato di agibilità n.118 del 27.09.2006 – comune di Buscate: doc. 1

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - G. D. D.SSA BORONI
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 1893/2010 - UDIENZA:17-02-2012

Banca Popolare Commercio & Industria Spa / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile sito nel comune di Buscate (MI) - via Felice Cavallotti n. 1

Ill.mo Sig. Giudice D.ssa Boroni del Tribunale Civile di Milano:

Io sottoscritto Ing. Elias Younes, con studio in Milano, via Trivulzio 14, iscritto regolarmente all'Albo degli Ingegneri Provincia di Milano al n. A17621 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9703 in adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V.Ill.ma, espongo quanto appresso relativamente alla valutazione del bene pignorato in epigrafe, oggetto della presente procedura esecutiva, consistente in unità immobiliare sita nel comune di Buscate - via Felice Cavallotti n.1, piano 1.

Conferimento dell'incarico e quesito di stima:

In data 09-05-11, il G.D. D.ssa Boroni della Sezione Esecuzioni ha nominato il sottoscritto quale Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, fissando per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento la data del 21-10-11 ore 9,30, e disponendo per il deposito della relazione di stima con termine almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata in data 17-02-2012;

In data 21-10-11 ore 9,30 innanzi al G.D. d.ssa Boroni io sottoscritto dichiaravo di accettare l'incarico e prestavo giuramento di rito e mi veniva sottoposto il presente 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 bene ai debitori.

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

1. ad avvertire il Giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della ricevuta di ritorno;
2. 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 acquisti mortis causa non trascritti;
3. a fornire sommaria descrizione del bene;
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;
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:

- a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - b) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - d) 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,...) 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 necessari.
7. 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/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 attuativa della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22-01-2008 n. 37.

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

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.

Allegli 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 bene, 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 (formato Winword versione almeno 96).

1. OPERAZIONI PERITALI:

In data 13-11-2011, io CTU in ottemperanza al mandato ricevuto, ho avuto accesso all'ufficio del catasto urbano in Milano, al fine di chiedere ed ottenere la visura per

immobile e la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (**all. c**).

A seguito di comunicazione scritta dell'incarico ricevuto a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno (**all. d**), ai debitori all'indirizzo risultante agli atti, e a mezzo fax al legale del creditore – Banca Popolare Commercio & Industria Spa., della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito a consentire la visita dell'immobile, con lettera raccomandata A/R spedita il 04-11-11 e ritirata il 07-11-2011, io CTU, in data 15-11-11 ore 10:30 mi sono recato nel comune di Buscate via Felice Cavallotti n.1 piano 1, per accedere ai luoghi e dare inizio alle operazioni peritali, con esito positivo, avendo sentito preliminarmente al telefono il Sig. Abdalla Wahba Abdalla Ali e in presenza della moglie, effettuando il sopralluogo previsto nell'unità oggetto della presente procedura ed esattamente appartamento sito al piano primo con numero civico 1, con accesso con scale esterne dal cortile interno e su ballatoio al primo piano, dando inizio alle operazioni peritali.

Nell'occasione, ho potuto prendere visione dei luoghi, scattando fotografie dell'interno dell'appartamento e dell'esterno dell'immobile (**foto 17,18,19,20**); inoltre, ho proceduto alla effettuazione di un rilievo metrico;

L'appartamento si presenta con finitura e impianti in stato medio (**foto allegate**); l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria (**foto 15**) e con caloriferi in alluminio (**foto 3**), munito di libretto di manutenzione periodica; l'appartamento è stato oggetto di recente ristrutturazione; l'impianto elettrico necessita di adeguamento alle norme e di certificazione di cui è privo, come dichiara la proprietà; l'immobile risulta privo di certificazioni energetiche.

Le porte interne sono in legno tamburato (**foto 1,4,11**), il pavimento dei locali è in

appartamento per civile abitazione di tipo popolare, con ingresso dal cortile interno attraverso scale esterne e ballatoio, composto da ingresso, cucina abitabile, camera da letto, bagno e ballatoio comune;

- Con atto di **compravendita** del 23 maggio 2008 rep.86650/13442 Notaio Zinni Germano di Castano Primo (MI), trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 09-06-2008 con reg. Gen. 73993 e part. 41164, il Sig. [REDACTED] ha venduto ai Sig. [REDACTED] [REDACTED], l'appartamento posto al piano primo, composto da due vani utili ed accessori oggetto della presente.

Tale unità risulta censita al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** come segue (all.b)

- **foglio 7, mappale 324, sub. 703, via Felice Cavallotti n. 1, P. 1, categoria A/4, classe 2, vani n. 2, rendita catastale € 57,84.**
- Confini appartamento (in contorno da nord in senso orario): confinante con il mappale 309 e cortile comune, a est altra unità dello stesso mappale a sud con la strada F. Cavallotti, a ovest su via Alessandro Manzoni.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare consiste in un appartamento per civile abitazione, sita al piano primo, composto da ingresso, camera da letto, soggiorno e zona cottura e bagno con affaccio su cortile interno, strada Felice Cavallotti e via Manzoni con riscontro d'aria; il fabbricato risulta formato da n. 2 piani fuori terra e con struttura in muratura portante e solaio in legno e con corte interna, recuperato parzialmente in abitazioni.

La facciata interna dell'edificio ed il cortile risultano in stato **mediocre** con porzioni di immobili non recuperate a rustico, e la facciata esterna su strada Cavallotti e Manzoni risulta in stato **medio** di conservazione (foto 17,18,19);

L'appartamento ha le seguenti finiture (all. e):

- Serramenti in legno doppio vetro
- porte in legno tamburato
- Rivestimento bagno e cucina in ceramica h = 2,10 m .
- Pavimento bagno, cucina e soggiorno e camera da letto in ceramica .
- Porta ingresso di tipo blindato.
- Finiture interne pareti in pittura di tipo idropittura
- solaio in legno travi e assito a vista

L'impianto elettrico risulta oggetto di rifacimento recente ma privo di certificazione adeguamento impianto alle normative vigenti

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria e con caloriferi in alluminio, munito di libretto di manutenzione periodica ubicato nel locale cucina

4. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dal proprietario Sig. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX e dalla sua famiglia.

5.6. FORMALITÀ - CONVENZIONI:

Non risultano formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene.

7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato è avvenuta prima del 1 settembre 1967; dalla visura presso il comune di Buscate risulta quanto segue:

Relativamente alla costruzione originaria dell'edificio non risulta nulla presso l'archivio del comune, la prima pratica edilizia inerente la ristrutturazione dell'unità immobiliare risulta la Variante alla Denuncia inizio attività (P.E.

66/2005) depositata il 15.07.2005 prot. 7035; Comunicazione di fine lavori 20.07.2006; Certificato di agibilità n.118 del 27.09.2006.

Io CTU ho proceduto al rilievo metrico dell'unità immobiliare e la verifica dei luoghi, verificando che lo stato attuale risulta conforme in linea generale alla planimetria catastale, concludendo che i luoghi corrispondono a quanto autorizzato nell'ultima DIA.

8. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICHE:

Relativamente alla certificazione come da 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 (GU 26-02-2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008, da quanto è stato dichiarato dalla proprietà, **non è stata redatta alcuna certificazione con classificazione energetica** degli ambienti;

Relativamente alla certificazione ed alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22-01-2008 n. 37, come sopra descritto nelle operazioni peritali, la proprietà dichiarava di **non disporre di certificazione relativa agli impianti interni dell'unità immobiliare in oggetto.**

STIMA IMMOBILIARE - periodo di riferimento: 2° semestre 2011

Si tratta di determinare il valore di mercato di una unità immobiliare, sita nel comune di Buscate (MI) in via Felice Cavallotti n.1, composto da ingresso, camera da letto, cucina e bagno.

Caratteristiche:

Si tratta di un **edificio ad uso residenziale** abitativo, di data di costruzione antecedente al secolo scorso, ubicato nella zona centrale del comune di Buscate,

comune sito nel parco del Ticino sulla Statale n.336 di raccordo dell'autostrada Torino-Milano con Malpensa, nelle vicinanze del comune di Castano Primo il quale è fornito dei servizi primari, del raccordo autostradale e della Ferrovie Nord. L'edificio è privo di servizio portineria, con stile architettonico è di interesse culturale storico (vedi fotografie allegate), con facciate e tetto discreti, con accesso da cortile interno su ballatoio, definito come **medio**; applicando i vari **coefficienti di correzione** ricavabili dalle caratteristiche dei luoghi, abbiamo:

- Coefficiente riduzione età, qualità e stato di manutenzione buono: **0,60**.

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare risulta:

sup. netta camera: 12,00 mq ;

sup. netta cucina / soggiorno : 15,20 mq

sup. netta bagno: 4,5 mq

altezza netta interna: media 3,30

e pertanto, la superficie netta calpestabile interna degli ambienti risulta sufficiente per un normale esercizio e l'altezza è regolamentare: coeff.: **1**

- Abitazione con riscontro d'aria con esposizione a sud - ovest e con affaccio su strade centrali e ballatoio interno: coeff.: **1,1**

Viene adottata la metodologia di stima con il **metodo sintetico comparativo**, applicando i coefficienti correttivi, considerando un edificio di interesse culturale architettonico con finiture di tipo medio e soffitto con altezza media interna $h=3,30$

CONSISTENZA:

Dalla planimetria catastale (**all. c**) e dal rilievo effettuato in loco, prendendo in considerazione la **superficie commerciale lorda** vendibile per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari, si ricava:

Superficie commerciale lorda appartamento:

Superficie coperta:

$$\text{mq } (15,20 + 12 + 4,5 + 2,8 + 0,5 * (5,20 + 3,50 + 5,60 + 4,50) + 0,25 * 4,18 + 0,20 * 4,10 + 0,40 * 4,00 + 0,10 * (4,27 + 1,59)) =$$

$$\text{mq } (15,20 + 12 + 4,5 + 2,8 + 9,4 + 1,05 + 0,82 + 1,6 + 0,59) =$$

mq. 47,42

Applicando i vari coefficienti di confronto nei calcoli della superficie commerciale totale vendibile, si ha:

Superficie virtuale commerciale totale:

$$(\text{Sup. appart} * 1) = 47,42 \text{ mq}$$

VALORE COMPLESSIVO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

Dal **prezzario degli Immobili della Provincia di Milano del 1° semestre 2011** – ultima edizione disponibile, abbiamo:

Valore unitario di riferimento: nuovo o ristrutturato: € 1800 /mq

Tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona in cui il fabbricato si trova inserito ed inoltre, lo stato di conservazione e qualità dell'unità immobiliare e del fabbricato, il **valore complessivo** dell'unità immobiliare oggetto della stima è:

$$\text{mq } 47,42 * € 1800/\text{mq} * 0,60 * 1,1 = € 56.334,96.$$

Dalle **indagini** fatte dallo scrivente presso agenzie immobiliari del posto, che hanno già concluso trattative di compravendita immobiliare in via F. Cavallotti, si rileva:

Valore unitario appartamenti con stesse caratteristiche e stessa consistenza e stessa ubicazione: € 1200/mq; prendendo in considerazione lo stato di conservazione dell'unità, si ipotizza un valore unitario di: € 1200 /mq

$$€ 1200/\text{mq} * 47,42 \text{ mq} = € 56.904,00$$

E pertanto, il **valore medio complessivo definitivo arrotondato più attendibile**

della unità immobiliare risulta: € 57.000,00

Avendo ottemperato al mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione che consta di n. **12 pagine e n. 8 allegati**, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Milano, li 20-12-2011.



20146 Milano - via Trivulzio, 14; tel/fax: 02-48706948 cell 338-5957481;

Iscrizione albo consulenti del giudice CTU Tribunale di Milano n°9703.

Iscrizione albo ingegneri provincia di Milano n°. 17621.

Abilitazione sicurezza cantieri (D. Lgs. 494/96).

Iscrizione elenco professionisti Prevenzione incendi Ministero Interno n°.2448 (L. 7/12/84 n. 818).