



Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano
N. 285/2010
G.E. Dott.ssa Scirpo Simonetta

Promossa da : **UCCMB – UniCredit Credit Management Bank Sp.pa.**

con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, C.F. 00390840239

Avv. Fabio Zaninetti, Corso di Porta Vittoria n. 50 Milano

Contro :

via Regina Margherita n. 1 Parabiago (Mi)

MEMORIA DEL C.T.U. ING. FERDINANDO DIMARCA

Indice argomenti trattati:

- 1) Titolo di provenienza del bene al debitore
- 2) Avviso inizio operazioni peritali
- 3) Identificazione del bene
- 4) Sommaria descrizione del bene
- 5) Stato di possesso dell'immobile
- 6) Verifica esistenza formalità, vincoli e/o oneri che resteranno a carico dell'acquirente
- 7) Verifica esistenza formalità, vincoli e/o oneri non opponibili all'acquirente
- 8) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene
- 9) Verifica deposito documentazione inerente le dispersioni energetiche del bene
- 10) Stima del valore dell'immobile

Riepilogo dati principali:

Dati catastali dell'immobile	Fg. 12 Particella 582 Subalterni 101 e 102
Proprietà	Stato dell'immobile Occupato da
conduttore con contratto affitto stipulato in data	successiva alla notifica del pignoramento
Valore dell'immobile libero	90,400,00 €



Il sottoscritto C.T.U. Ing. Ferdinando Dimarca, risponde al quesito ricevuto dal G.E. Dott.ssa Scirpo articolando la risposta nei punti così come evidenziati nel quesito stesso.

- 1) *“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 al debitore.”*

Con atto di compravendita in data 22/12/1999 n. Rep. 69188, in autentica Dott. Vittorio Quagliata, Notaio in Sesto San Giovanni (Mi), trascritto all’Ufficio del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità immobiliare - Circostrizione 2 in data 29/12/1999 ai numeri 126052/85409, i debitori acquisivano la proprietà dell’immobile oggetto di pignoramento (**All. n. 01** - Titolo di proprietà).

Oggetto della compravendita è un appartamento posto al piano terzo con annessi una cantina ed un box ad uso autorimessa posti a piano terra e quota condominiale sull’edificio pari a 164/1000.

L’immobile è sito in Comune di Parabiago (Mi), via Lucania n. 9, ed è censito al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 582 subalterno n. 101 categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale 361,52 €. L’autorimessa è censita al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 582 subalterno n. 102, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita catastale 27,89 €/mq (**All. n. 03** - Visure catastali).

L’area recintata nel quale ricade l’edificio nel quale si trova la proprietà esecutata comprende, oltre al mappale n. 582, il mappale n. 583 (**vedasi mappa – All. n. 3**).

Dall’atto di acquisto (**all. n. 1**) si osserva che gli esecutati non hanno acquistato la quota condominiale di detto mappale n. 583 pari a 6/36. Detta quota, secondo quanto è stato possibile verificare presso l’Agenzia del Territorio, tramite l’elenco delle formalità e la visura storica del mappale n. 583, salvo diversa indicazione, apparterebbe tutt’ora al Sig. Giovanni Slavazza (**All. n. 3**). Di certo l’esecutato dispone della servitù di passo di fatto, considerato che gli passaggi carraio e pedonale attraversano detto mappale per giungere all’immobile sito sul mappale n. 582 e non è stata rilevata alcuna formalità contraria a detta servitù.

In fine il controllo incrociato effettuato tra l’elenco delle formalità relative al mappale n. 583 e quelli dei due esecutati dimostra che non esistono acquisizioni successive al rogito (**all. n. 1**) da parte degli esecutati in ordine a quote del mappale n. 583.

- 2) *“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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 invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile.”*

Con raccomandata A/R del 19/03/2015 (**All. n. 04** - Comunicazione alle parti) si trasmetteva

- , ed anche presso la cancelleria del Tribunale di Milano;
- a UniCredit Credit Management Bank S.p.a., Piazzetta Monte n. 1 Verona (P. IVA 00390840239) c/o Avvocato Fabio Zaninetti, Corso di Porta Vittoria n. 50 20122 Milano studiozaninetti@zaninetti.it;

copia del verbale di giuramento C.T.U. del sottoscritto Ing. Ferdinando Dimarca e si fissava l’inizio delle operazioni peritali in data 02/04/2015 alle ore 10.00 presso l’immobile sito in Parabiago (Mi) via Lucania n. 9 (**All. n. 04** - Comunicazione alle parti).

In tale data il C.T.U. recatosi sul posto non trovava i proprietari sopra citati. Il conduttore non consentiva all’effettuazione della visita dell’immobile. Pertanto il C.T.U. ha richiesto l’assegnazione di custode per l’immobile oggetto di perizia. Con ausilio del nuovo custode SIVAG il C.T.U. eseguiva il sopralluogo il 26/06/2015.

- 3) *“Provveda ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell’atto di pignoramento e specifichi se tale atto riguardi la proprietà*

Ing. Ferdinando Dimarca



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 con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento posto al piano terzo con annessi una cantina ed un box ad uso autorimessa posti a piano terra.

L'immobile è sito in Comune di Parabiago (Mi), via Lucania n. 9, ed è censito al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 582 subalterno n. 101 categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale 361,52 €. L'autorimessa è censita al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 582 subalterno n. 102, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita catastale 27,89 €/mq (**All. n. 03** - Visure catastali).

Viste le visure non aggiornate si constata che occorre eseguire l'allineamento delle stesse e l'aggiornamento della scheda dell'immobile (sub. 101) all'attuale proprietario. Il costo si stima in € 500.

Le coerenze dell'appartamento:

- a N/E e a S/E cortile comune;
- a S/O vano scala e pianerottolo comune ad appartamento di terzi;
- a N/O cortile comune verso via Puglie.

Le coerenze della cantina sono:

- a N/E e a S/E cortile comune;
- a S/O cantina di terzi;
- a N/O corridoio comune.

Le coerenze dell'autorimessa sono:

- a N/E box di terzi;
- a S/E corridoio comune;
- a S/O box di terzi;
- a N/O cortile comune.

Estremi dell'atto di pignoramento (si veda **All. n. 05** – Atto Pignoramento e **All. n. 02** – Ispezione ipotecaria):

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 601 del 30/01/2010, trascritto in data 18/06/2010 ai numeri 77120/45314 a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.a. con sede in Verona (C.F. 00390840239) ed a carico dei Signori

Il pignoramento riguarda l'intero bene.

Estremi dell'atto di provenienza:

Con atto di compravendita in data 22/12/1999 n. Rep. 69188, in autentica Dott. Vittorio Quagliata, Notaio in Sesto San Giovanni (Mi), trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità immobiliare - Circostrizione 2 in data 29/12/1999 ai numeri 126052/85409, i debitori acquisivano la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (**All. n. 01** - Titolo di proprietà).

4) *“Provveda a fornire una sommaria descrizione del bene.”*

In data 26/06/2015 (**All. n. 06** – Verbale del sopralluogo e **All. n. 07** – Rilievo fotografico) il C.T.U. riusciva ad effettuare il sopralluogo all'immobile esecutato.

Trattasi di un alloggio sito al terzo piano di un condominio di sei unità immobiliari sito in Parabiago via Lucania n. 9.

Il condominio dispone di un'area a giardino con accesso carraio ai box posti al piano terreno dell'edificio.

Il vano scala non è dotato di ascensore.



La struttura è realizzata in intelaiatura di c.a. e tamponamenti in muratura.

L'alloggio si compone di un ingresso, un ambiente soggiorno con locale cucina, un bagno, due camere da letto e due balconi. E' dotato di una cantina e di un box auto al piano terreno. L'altezza interna dei locali è 2,97 mt.

L'alloggio è mantenuto in condizioni scadenti.

Rispetto alla scheda catastale è stata riposizionata la porta d'ingresso del soggiorno (**All. n. 10** - Stato rilevato). Con detta modifica si è creato un antibagno migliorando la distribuzione funzionale del contesto. In definitiva trattasi di modifiche interne che non variano la distribuzione funzionale. I fuochi della cucina e le altre attrezzature annesse (lavello, frigorifero etc.) sono state spostate dal locale indicato nella scheda catastale alla parete del soggiorno confinante con il bagno.

Le finiture sono di tipo economico.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica dimensioni 33x33 cm nel soggiorno, nella cucina e nell'ingresso, in graniglia di marmo nelle due camere.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico per un'altezza di 2,04 mt ed un pavimento ceramico dimensioni 20x33 cm.

I balconi si presentano con una ringhiera metallica tinteggiata e pavimento in piastrelle di gress ceramico dimensioni 10x22 cm.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc. La porta d'ingresso è in legno non blindata. Le porte interne sono in legno tamburato. Manca la porta dell'antibagno e del soggiorno.

Il quadro elettrico è posto dietro la porta d'ingresso, quello del gas è in cucina. In cucina si trova anche la caldaia murale adibita alla sola produzione di acqua calda sanitaria. Non è stata rilevata l'apertura di legge per l'ingresso dell'aria per la fiamma libera dei fornelli e della caldaia non stagna.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia condominiale posta in apposito locale centrale termica al piano terreno. I corpi scaldanti sono radiatori di acciaio eccetto quello del soggiorno che è in alluminio. Tutti i corpi scaldanti sono dotati di valvola di termoregolazione. Non sono state ritrovate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari, né quella per la modifica della tubazione interna del gas che dalla posizione dell'attuale caldaia è stata derivata nella nuova posizione dei fuochi della cucina.

L'alloggio è dotato di impianto citofonico funzionante.

I sanitari dei bagni e le rubinetterie sono funzionanti e in buone condizioni di manutenzione.

- 5) *“Provveda 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 stati 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.”*

Agli atti i Signori risultano titolari della proprietà dell'immobile esecutato in quote indivise di 1/2 (**All. n. 01** - Titolo di proprietà).

Si è verificato presso l'Agenzia delle Entrate (**All. n. 08** – Contratto affitto) che esiste un contratto di locazione in cui il Signor risulta dante causa. Il contratto, cronologicamente successivo al pignoramento, è stato stipulato in data 08/03/2010 con il conduttore Sig.il contratto è stato registrato in data 13/03/2010 al n. 1473. Il contratto ha durata quattro anni a far tempo dal 8/3/10 ed è tacitamente rinnovato per ulteriori quattro anni quindi valido, nel caso di tacito rinnovo, sino al 07/03/2018. Durante il sopralluogo il C.T.U. ha potuto verificare che l'appartamento è effettivamente occupato dal conduttore.

L'affitto riguarda l'appartamento con la cantina(sub. 101) e il box (102).

- 6) *“Provveda 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;*

Ing. Ferdinando Dimarca



- *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).*

Dalle verifiche espletate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata del Comune di Parabiago si è rilevato che non esistono asservimenti volumetrici o diritti di prelazione sull'immobile e non esiste capacità volumetrica residua rispetto a quella già realizzata.

Non sussistono, perché non reperiti, convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale né altri pesi o limitazioni d'uso.

- 7) *“Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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.”*

Estremi dell'atto di pignoramento (si veda **All. n. 05** – Atto Pignoramento):

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 601 del 30/01/2010, trascritto in data 18/06/2010 ai numeri 77120/45314 a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.a. con sede in Verona (C.F. 00390840239) ed a carico dei Signori .

Il pignoramento riguarda l'intero bene.

Estremi ipoteca volontaria (si veda **All. n. 02** – Ispezione ipotecaria):

Ipoteca volontaria trascritta a Milano 2 in data 29/12/1999 ai numeri 126053/37918 a favore di Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino S.c.r.l., con sede in Bergamo, e contro i Signori , per Euro 104.582,52 a garanzia di mutuo fondiario di originari Euro 69.721,68, il tutto come risulta dall'atto in data 22/12/1999 n. Rep. 69189 Notaio Vittorio Quaglia, gravante sull'intera proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Estremi ipoteca legale (si veda **All. n. 02** – Ispezione ipotecaria):

Ipoteca legale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 77 DPR n. 602/73 (modificato dai D.Lgs. nn. 46/99 e 193/01), trascritta a Milano 2 in data 13/02/2004 ai numeri 18554/4420 a favore di Esatri Esazione Tributi S.p.a., con sede in Milano, e contro il Signor , per complessivi Euro 24.031,20 relativi ad un capitale originario di Euro 12.015,60 grava sul 50% dei beni oggetti della presente stima.

Estremi ipoteca legale (si veda **All. n. 02** – Ispezione ipotecaria):

Ipoteca legale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 77 DPR n. 602/73 (modificato dai D.Lgs. nn. 46/99 e 193/01), trascritta a Milano 2 in data 26/11/2004 ai numeri 171534/40462 a favore di Esatri Esazione Tributi S.p.a., con sede in Milano, e contro il Signor , per complessivi Euro 20.756,68 relativi ad un capitale originario di Euro 10.378,34.. L'ipoteca grava sul 50% del bene sub. 101 oggetto della presente stima.

L'ipoteca del mutuo dei venditori Roveda/D'Este citata nel rogito (**All. n. 01**) risulta cancellata (**All. n. 13**).

Il C.T.U. ha provveduto a chiedere all'Amministrazione Condominiale a quanto ammonta il debito dei Signori (**All. n. 12** – Spese Condominiali); in data 11/05/2015 è stato comunicato che tale importo ammonta a **11.787,54 €**.

- 8) *“Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e*

Ing. Ferdinando Dimarca



catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità in base alle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dall'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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967."

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in data 22/12/1999; nel rogito è dichiarato che l'immobile è stato edificato prima del 1967 e che dalla data della sua edificazione alla data della compravendita non sono state effettuate modifiche che abbiano richiesto il rilascio di Concessioni/Licenze Edilizie.

Da una ricerca tramite portale on line del Comune di Parabiago si è verificato che non risultano presentate pratiche edilizie che abbiano riguardato l'immobile oggetto di stima.

Occorre comunque eseguire una sanatoria edilizia relativa alla modifica delle opere interne il cui costo, compresa l'oblazione, si stima pari a € 1500,00.

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto alla scheda catastale sono minime, non variano il classamento dell'immobile né la sua rendita; inoltre le modifiche apportate non sono in contrasto con il vigente Regolamento Locale di Igiene.

- 9) *"Provveda a 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, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di 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."*

Presso il Comune di Parabiago non si è riscontrato il deposito né di relazione ai sensi della Legge n. 10/91 né di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non si è riscontrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia il deposito di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto si allega alla presente Attestato di prestazione Energetica redatto da Ing. A. Martignoni (**All. n. 11** – Attestato di Prestazione Energetica).

- 10) *"Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota fornisca la valutazione anche della sola quota."*

Tenuto conto delle operazioni peritali eseguite, del sopralluogo e delle misurazioni effettuate in data 26/06/2015, dell'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Parabiago, e dell'analisi del contesto in cui è inserito l'immobile che fa parte di una comparto scarsamente dotata di servizi, è stato possibile pervenire alla stima di seguito indicata.

Le quotazioni immobiliari suddette forniscono, per abitazioni civili di tipo economico a Parabiago, come quella in esame, valori variabili per uno stato conservativo normale da 1.150,00 €/mq sino a 1.500,00 €/mq di superficie lorda di pavimento (**All. n. 09** - Quotazioni immobiliari). Sulla base di tutto quanto sopra riportato si ritiene congruo un valore unitario di 1.100,00 €/mq.

Il calcolo della superficie lorda dell'abitazione è stato eseguito sulla base degli elaborati grafici di cui all'allegato n. 10 alla presente (**All. n. 10** - Stato rilevato).

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

<i>Determinazione della Superficie Lorda di Pavimento</i>					
	I1	I2	coeff.	Si	S
	[m]	[m]		[mq]	[mq]

Ing. Ferdinando Dimarca



Appartamento	4,81	7,34		35,31	
	6,30	6,25		39,38	
					74,69
Balcone 1	1,75	1,08	0,30		0,57
Balcone 2	6,50	1,08	0,30		2,11
Garage	2,72	4,74	0,30		3,87
Cantina	2,07	4,55	0,25		2,35
Totale SLP =					83,58
Totale SLP arrotondato al mq =					84

Valore immobile 1.100 x 84 mq = **92.400,00 €**

Tento conto delle spese per la sanatoria edilizia da eseguire (€ 1500,00), dell'allineamento e aggiornamento della scheda catastale (€ 500,00), si stima che il valore dell'immobile sia pari a € 92.400,00-1500,00-500,00= **€ 90.400,00**.

Allegati:

- All. n. 01 Atto di proprietà
- All. n. 02 Ispezione ipotecaria
- All. n. 03 Visure catastali
- All. n. 04 Comunicazione alle parti
- All. n. 05 Atto Pignoramento
- All. n. 06 Verbale del sopralluogo
- All. n. 07 Rilievo fotografico
- All. n. 08 Contratto d'affitto
- All. n. 09 Quotazioni immobiliari
- All. n. 10 Stato rilevato
- All. n. 11 Attestato di Prestazione Energetica
- All. n. 12 Spese condominiali
- All. n. 13 Iscrizione del 22/02/1990 r.g./r.p.2723/16907 e Annotazione rg/rp 49365/12428 del 07/04/2005- cancellazione ipoteca

Milano, 12.07.2015

Il C.T.U.
Ing. Ferdinando Dimarca


