



TRIBUNALE di MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE: DR. GIUSEPPE BLUMETTI
ESPERTO : GEOM. SERGIO SALATI

Es.ne n. 1749/2009

Creditore procedente:

IMMOBILIARE CAMT SRL
Con Avv. Alessandra Sala

Debitori:

F [REDACTED]

* * * * *

Il sottoscritto **Salati Geom. Sergio**, iscritto:

- n.8998 Albo Collegio dei Geometri della Provincia di Milano;
- n. 9848 Albo Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano;
- n. 695 Albo Periti Penali del Giudice del Tribunale di Milano;
- n. 2287 Ruolo Camerale Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Milano;

con studio in Bollate (MI), Via Trento 31/b, Mob. 338.3801951, mail: sergiosalati@libero.it, nominato *Esperto* per il procedimento in epigrafe, all'udienza del 23.12.2011, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, riceveva dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Blumetti, il 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 mancati o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore. **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 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 il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
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 una 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:
 - 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 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 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. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- 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. 26.02.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;
 - della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazioni impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero 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.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- fotografie esterne ed interne del bene nonché la relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- depositi, oltre al originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).
- **PROVEDA**, a depositare la relazione scritta in Cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviare copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.
- **ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.
- **AVVERTA** il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
- **FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

"**AUTORIZZA** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento

dell'incarico, anche in copia semplice con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

AVVERTE inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari."

RELAZIONE

Allo scopo di assolvere l'incarico affidato allo scrivente, esaminata la documentazione depositata in atti e ritirata in udienza, il sottoscritto *Esperto* esperiva le necessarie operazioni di indagini ed ispezioni peritali, provvedendo altresì alle opportune richieste presso gli uffici catastali, per quanto concerne la visura e l'acquisizione della planimetria dell'immobile in oggetto, ciò al fine della completa ed esatta identificazione della proprietà immobiliare oggetto di esecuzione. Lo scrivente provvedeva quindi ad ulteriori e opportune richieste presso gli uffici tecnici comunali di Parabiago (MI), presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Legnano e, presso lo studio notarile dell'Avv. Isabella Calori per l'acquisizione di copia del *titolo di provenienza* dell'u.i. in oggetto ai debitori, Sig.ri:

- ~~_____~~
- ~~_____~~

L'*Esperto* sottoscritto ha quindi disaminato i documenti ritirati personalmente in udienza, alla presenza dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dr. Blumetti, documenti che rimette in cancelleria con il deposito della presente relazione, e più precisamente:

1. *atto di pignoramento immobiliare del 10.6.2009, a firma dell'Avv. Alessandra Sala per CAMT srl;*
2. *atto di pignoramento immobiliare del 28.2.2011 a firma dell'Avv. Pavoni e Avv. Dell'Orto per DORECA BIBITAL srl;*
3. *dichiarazione cronistoria trasferimenti immobiliari a firma del notaio Dr. Franco Rossi;*

4. nota di trascrizione Agenzia del Territorio: R.g. 58607, R.p. 33700, presentazione n. 422 del 24.5.2011;
5. nota di trascrizione Agenzia del Territorio, R.g. 88965, Reg. Part. 53453, presentazione n. 77 del 16.7.2009.

SOPRALLUOGO

L'Esperto sottoscritto, previo invio di comunicazione raccomandata, in data 18.1.2012 ha effettuato il sopralluogo presso l'u.i. oggetto di esecuzione, sita in **Parabiago (MI), Via G. Verdi 18**, alla presenza del Sig. [REDACTED] che ha collaborato, fornendo indicazioni utili per l'espletamento del presente incarico. In particolare, dal sopralluogo effettuato il tecnico sottoscritto ha constatato l'esatta corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale che si allega alla presente relazione quale doc. I.

DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI

Il bene oggetto della presente relazione peritale è costituito da una porzione di casa di civile abitazione sita al **primo piano/sottotetto** (contraddistinta con il n. 5), di una vecchia corte, con ballatoio comune, oggetto di recupero nel 2006; composta da due locali oltre servizi e un posto auto al piano terreno (contraddistinto con il n. 3). Tale u.i. è censita presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio** come da visure allegate (doc. 2 e 3) in cui l'intestataria risulta la Sig. [REDACTED], con piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Dati catastali:

- **Abitazione:** foglio 9 – mappale 178 – sub. 707 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 4 – 3,5 vani – rendita € 253,06.
- **Posto Auto:** foglio 9 – mappale 819 – sub. 704 – categoria C/6 (autorimesse) – classe 3 – consistenza 12 mq. – Rendita € 19,83.

Coerenze appartamento nel contorno: via G. Verdi, proprietà di terzi, ballatoio comune, altra proprietà di terzi, mappale 179.

Coerenze posto auto nel contorno: cortile comune sub. 701, mappale 819 per due lati, mappale 176, posto auto proprietà di terzi.

ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

L'esperto sottoscritto tra i documenti consegnati e ritirati direttamente dal Dr. Blumetti, rileva:

1. **atto di pignoramento**, datato 10.6.2009, a firma dell'Avv. Alessandra Sala, legale dell'**Immobiliare Camt srl** (con sede in Parabiago V.le Marconi 24, P.IVA.03292730151), depositato in Tribunale, sezione esecuzioni civili, in data 3.7.2009, notificato alla sig.ra [REDACTED] in Parabiago (MI), Via Verdi 18, il 16.6.2009.
2. **Atto di pignoramento**, datato 28.2.2011, a firma degli Avv.ti Ruggero Pavoni e Stefano Dell'Orto, legali della **Doreca Bibital srl** (con sede in Buccinasco, Via Piemonte 18, P.IVA. 05904600151), depositato in Tribunale, sezione esecuzioni civili, in data 31.3.2011; notificato in data 1.3.2011, mediante consegna di copia certificata conforme all'originale, alla [REDACTED] in Parabiago (MI) Via Verdi 18.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Rilevato lo scrivente l'assenza, tra i documenti ritirati in udienza, del titolo di provenienza del bene alla debitrice, richiestane copia presso lo studio del Notaio Avv. Isabella Calori, lo allega quale doc. n. 4 alla presente relazione. In sunto, in data 15.11.2007 la società T.R. Costruzioni srl ha venduto alla Sig.ra [REDACTED] l'appartamento ad uso abitazione e il posto auto, oggetti di esecuzione, come su individuati catastalmente, il tutto per un prezzo totale di € 154.000,00 oltre iva al 4%. Tale atto riporta il numero di repertorio 101053 e di raccolta 2560, registrato il

6.12.2007 all'Agenzia delle Entrate di Milano 6, al n. 29445, serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 10.12.2007 ai n. 184969/97418.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE ESISTENZA DI CONTRATTI

L'Esperto sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile *de quo* alla presenza del Sig. **[REDACTED]**, il quale riferiva che tale u.i. è stata locata nel settembre 2011, a privato, con contratto rinnovabile di anno in anno. Il tecnico sottoscritto ha così effettuato una richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Legnano la quale però (in persona della Responsabile, Sig.ra Antonella Chiarenza), rispondeva con il documento n. 5 allegato alla presente relazione, in cui si evidenzia che dalle risultanze a carico dei Sig.ri **[REDACTED]** **non** risultano registrati contratti di locazione.

SITUAZIONE URBANISTICA e CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La società T.R. Costruzioni srl (che ha venduto ai Sig.ri **[REDACTED]**), ha ristrutturato il fabbricato di cui l'u.i. è facente parte, e ha proceduto al recupero del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 modificato dall'art. 1 della legge regionale n. 20 del 27 dicembre 2005, realizzando sei appartamenti, una cantina e 4 posti auto con area cortilizia comune. Il tutto con Denunce di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e della legge regionale 12/2005, presentate al comune di Parabiago (MI) in data 31.12.2005 prot. 43378 P.E. n. 541/2005; 5 maggio 2006, prot. 15800 P.E. 241/2006; 8 agosto 2006 prot. 28088 P.E. 418/2006 e 12 ottobre 2006 protocollo 34702 P.E. 505/2006. In comune il tecnico sottoscritto ha verificato le pratiche edilizie su menzionate rilevando la dichiarazione/collaudò a firma del geom. Zeminian (protocollata in data 13.12.2006 al n. 42292/2006) con cui si accerta la conformità delle opere alla ultima DIA presentata in data 12.10.2006, ove vengono indicate le date di inizio lavori (13.3.2006) e fine lavori (6.12.2006). Inoltre, risulta altresì la relazione tecnica

inerente la Legge 10/91 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico, a firma dell'Ing. Medves (iscritto all'Albo ingegneri di Milano al n. 15442), ivi compresa la relazione tecnica inerente la scelta impiantistica per la climatizzazione invernale degli ambienti delle u.i. di cui è facente parte quella in oggetto.

Il tecnico sottoscritto ha chiesto infine sia al Sig. [redacted] sia all'amministrazione condominiale la certificazione energetica (ACE) ricevendo però risposta negativa: ad oggi l'immobile de quo è privo di tale certificazione che occorrerà quindi richiedere a tecnico autorizzato (il sottoscritto eventualmente potrà indicare un tecnico di fiducia in zona a Parabiago) per poter procedere alla vendita dell'immobile stesso.

SPESE CONDOMINIALI

Per quanto all'esistenza di oneri di **natura condominiale**, l'esperto sottoscritto si è informato presso l'amministrazione Gesualdo & Associati di Rho, Via Italia 38, tel. 02.93180468, ricevendo l'allegato (doc. n. [redacted] 6). ove è evidenziata la situazione debitoria della Sig.ra [redacted], per un totale complessivo corrispondente ad € 1.667,19.

DETERMINAZIONE CONSISTENZA

Per quanto attiene la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il tecnico sottoscritto ha applicato alle misure delle superfici rilevate in loco (e verificate sulla planimetria catastale) i seguenti coefficienti* di destinazione d'uso, determinando quindi:

Π **appartamento:** mq. 63 x 1,00* = mq. 63,00

Π **posto auto:** mq. 12 x 0,80* = mq. 9,60

Totale superficie commerciale = mq. 72,60

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

L'Esperto sottoscritto, per desumere il più probabile valore unitario per unità immobiliari simili, ha quindi effettuato le opportune ricerche di mercato, sia in zona, sia telematiche, sia consultando l'ultimo listino della Camera di Commercio di Milano (edito dalla Borsa Immobiliare in collaborazione con il Collegio degli Agenti d'Affari in Mediazione Immobiliare), prendendo in considerazione infine, la banca dati delle quotazioni più recenti fornite dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (doc. 7 allegato), determinando quindi il seguente valore:

$$\text{mq. } 72,60 \times \text{€}/\text{mq. } 1.950,00 = \text{€ } 141.570,00$$

(diconsi € centoquarantunomilacinquecentosettanta/00)

VALORE U.I. OCCUPATA

Come riportato al paragrafo “*esistenza di contratti*”, tale u.i. risulta libera da contratti di locazione ma, se dovesse essere dimostrato il contrario, il tecnico sottoscritto ritiene di poter determinare il seguente valore:

$$\text{€ } 141.570,00 - 20\% = \text{€ } 113.256,00$$

(diconsi € centotredicimiladuecentocinquantasei/00)

L'ESPERTO SOTTOSCRITTO ALLEGA INOLTRE:

- ▮ elenco trascrizioni pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie (doc. 8);
- ▮ descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (doc. 9);
- ▮ copia ricevuta raccomandata inviata al debitore (doc.10);
- ▮ attestazione di aver proceduto ad inviare al creditore procedente, via posta elettronica, copia della presente relazione (doc. 11).
- ▮ rilievi fotografici (doc.12);

In conclusione, il tecnico sottoscritto rassegna la presente relazione, depositando unitamente alla stessa, l'originale della parcella relativa agli onorari e spese sostenute e, la restituzione dei documenti tutti rilasciati dall'Ill.mo Sig. Giudice e ritirati in udienza, come elencati a pag. 5 e 6 della presente relazione.

l'Esperto

In fede, con ossequi, li 22/2/2012 (Salati Geom. Sergio)

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1**Provincia:** MILANO**Comune:** PARABIAGO**Fascia/zona:** Centrale/ALFIERI, EUROPA, FERROVIA, RESEGONE -**Codice di zona:** B**Micro zona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	1100	1300	L	3,2	3,9	L
Abitazioni civili	Normale	1300	1600	L	3,9	4,8	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1750	2200	L	5,3	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	930	1100	L	2,7	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1400	L	3,3	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1550	1950	L	4,5	5,8	L

(doc. 8);

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI, NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 3 marzo 2006 ai nn. 31681/7332 a favore della banca nazionale del Lavoro con sede in Roma e contro la società T.R. Costruzioni srl con sede in Milano;
2. **ipoteca volontaria** iscritta il 10.12.2007 ai nn. 184970/48782 a favore del Credito Bergamasco e contro la sig.ra **[REDACTED]** per € 308.000,00;
3. **ipoteca giudiziaria** iscritta il 19 maggio 2009 ai nn. 59877/11922 a favore dell'immobiliare CAMT srl con sede in Parabiago (p.iva 03292730151) e contro la sig. **[REDACTED]** per € 16.035,57;
4. **ipoteca giudiziaria** iscritta il 23 giugno 2009 ai nn. 76140/15813, a favore del sig. Zambrella Orlando, nato a Rho (MI), il 15 maggio 1973 e contro la sig.ra **[REDACTED]** per € 50.182,32=
5. **pignoramento trascritto** in data 16 luglio 2009 ai nn. 88965/53453, a favore dell'Immobiliare CAMT srl, con sede in Parabiago (MI) e contro la sig.ra **[REDACTED]**
6. **pignoramento trascritto** in data 24 maggio 2011 ai nn. 58607/33700, a favore della Doreca Bibital srl, con sede in Buccinasco (MI) e contro la sig.ra **[REDACTED]**

(doc. 9)

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al piano primo/sottotetto con posto auto scoperto, di pertinenza esclusiva, nel cortile condominiale, sito nel Comune di Parabiago (MI), in Via G. Verdi civ. 18, nel centro della città. Parabiago ha 26.952 abitanti (11.173 famiglie) e, si estende su una superficie di Km² 14,16 posta a 25 km da Milano, lungo l'asse della 'S.S. del Sempione', direzione Nord-Ovest. E' stata elevata al rango di 'città' il 27 novembre 1985. Le frazioni sono: Villastanza, Villapia, Ravello e S.Lorenzo e si raggiunge: in treno con le Ferrovie dello Stato, linea Milano; in Autobus con Autolinee STIE e ATINOM; in auto dalla A4 Milano-Torino (uscita Arluno), A8 Milano-Varese (uscita Legnano), A9 Milano-Como (uscita Origgio), SS. 33 del Sempione, A51 continuando per la A4 in direzione Torino, uscita Rho; in aereo con l'aeroporto della Malpensa, posto a circa 30 Km, a Nord-Ovest dalla città e Aeroporto di Linate (MI), via Forlanini. Sono presenti sul territorio infrastrutture primarie e di servizio; il bene oggetto della presente relazione peritale è costituito da una casa di abitazione, con accesso al primo piano/sottotetto da ballatoio comune, così composta: **ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera letto e bagno**. In generale l'u.i. de qua:

- ▣ si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia esterne sia interne;
- ▣ le finiture sono evidenziate nell'allegato rilievo fotografico (che forma parte integrante della presente relazione);
- ▣ la pavimentazione dei locali è in grès porcellanato;
- ▣ le porte e gli infissi sono in legno, in ottimo stato;
- ▣ la porta d'ingresso è blindata;
- ▣ il riscaldamento è autonomo;
- ▣ l'impianto elettrico è a norme;
- ▣ è priva di impianto di allarme;
- ▣ l'altezza massima dei locali misura mt. 3,20.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e COERENZE

II **Abitazione:** foglio 9 – mappale 178 – sub. 707 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 4 – 3,5 vani – rendita € 253,06.

II **Posto Auto:** foglio 9 – mappale 819 – sub. 704 – categoria C/6 (autorimesse) – classe 3 – consistenza 12 mq. – Rendita € 19,83.

Coerenze appartamento nel contorno: via G. Verdi, proprietà di terzi, ballatoio comune, altra proprietà di terzi, mappale 179.

Coerenze posto auto nel contorno: cortile comune sub. 701, mappale 819 per due lati, mappale 176, posto auto proprietà di terzi.