

Arch. Francesco Marmo
Via Maroncelli 15 - 20154 Milano
Tel. 02 6554207 - Fax 02 92876436 - f.marmo@fastwebnet.it
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11809
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.11599

TRIBUNALE DI MILANO

**Sez. III civile – G.E. dott.ssa Cogliandolo – procedura esecutiva immobiliare n.
1437/2011**

Banca Popolare di Milano

creditore procedente
con l' avv. Enrico Corbani

contro



Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il sottoscritto CTU arch. Francesco Marmo, con studio in Milano, via Maroncelli 15, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 11809 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n.11599, veniva nominato dal G.E. dott.ssa Cogliandolo quale esperto nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, con incarico per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti ipocatastali.

All'udienza del 298.09.2011 il Giudice ha posto al sottoscritto CTU 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 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), 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.

1. Ad avvertire il Giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché possa provvedere alla sostituzione del custode;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisione 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/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



Francesco Marmo

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 di edificabilità o diritti di prelazione.
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.
 - Atri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
6. 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.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, 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 L. 47/85 de 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 1967.

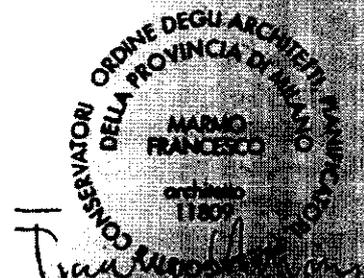
8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19.02.2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con decreto 7 aprile 2008;
 - 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 anche la valutazione 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 e 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 e una copia su supporto informatico

Si dispone che l'esperto provveda al deposito della seguente relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza come di seguito fissata.



RELAZIONE DI STIMA

Svolgimento dell'incarico:

28.09.2011 – ore 09.30, giuramento e formulazione del quesito

03.10.2011 - accertamento presso l'Agenzia del Territorio di Milano

10.10.2011 - ore 09.00, sopralluogo presso l'unità immobiliare

1) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il debitore esecutato, sig. _____ è stato avvisato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (allegato D) a rendersi disponibile per il sopralluogo del sottoscritto CTU arch. Francesco Marmo, fissato per il giorno 10.10.2011 alle ore 09.00. La visita all'immobile è avvenuta il giorno prestabilito alla presenza del sig. _____ e della sua famiglia. Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici, fotografici e gli opportuni accertamenti.

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare alla data del 03.10.2011 risulta censita al N.C.E.U. (allegato F) con i seguenti dati identificativi:

In Comune di Pioltello (MI), via della Stazione n. 8 piano 1

Foglio 9, particella 69, sub.711, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 309,87

Intestazione:

(_____, proprietà per 1/1

Coerenze dell'unità immobiliare

Nord: piazza Garibaldi

Est: altra proprietà e parti comuni

Sud: mappale 69

Ovest: altra proprietà

Si rileva che nella scheda catastale il nord è indicato in modo errato.

Estremi dell'atto di pignoramento

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa dalla Banca Popolare di Milano Soc. Coop.

A r. l., con sede in Milano, piazza Meda n.4 C.F. 00715120150 in persona degli avv.ti Gian Piero Pozzi e Maurizio Maffa, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Enrico Corbani, con sede in Milano, via Santa Croce n. 10, nei confronti di:

[



Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circonscrizione di Milano 2 in data 27.04.2011 al reg. gen. n. 47308 - reg. part. n. 27242, per € 83.883,92 oltre interessi e spese.

Il pignoramento riguarda 1/1 della quota indivisa del seguente bene immobile di proprietà della debitrice sig. In Comune di Pioltello (MI), via della Stazione n. 8,

appartamento al piano primo composto da quattro locali più servizi, il tutto così censito al N.C.E.U.:

Foglio 9, particella 69, sub.711, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 309,87

Intestazione:

Estremi dell'atto di provenienza

Atto di compravendita effettuato in data 21.03.2002, repertorio n.447/415, rogante dott. Pasquale Landi notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria di registri immobiliari di Milano 2 in data 17.04.2002 al n.ri 46816/28045.

Parte venditrice:

Parte acquirente:

Intestazione:

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Ubicazione del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata in via della Stazione n.8 a Pioltello, comune situato a circa 13 km dal centro di Milano, al primo piano di un edificio ad uso residenziale di tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione) situato di fronte alla stazione delle Ferrovie dello Stato e del Passante Ferroviario, in una zona con una buona presenza di attività commerciali.

Descrizione del fabbricato

All'edificio, costituito da un corpo di fabbrica a chiusura del lato sud di piazza Garibaldi e parallelo a via della Stazione, si accede attraverso uno spazio condominiale su cui è rivolto il fronte posteriore. Edificato nella prima metà del Novecento, è stato in seguito ampliato con l'aggiunta del corpo di fabbrica posto sopra l'attuale ingresso e in aderenza con l'edificio attiguo. Ha una struttura portante in laterizio e una copertura a due falde con manto in tegole marsigliesi. Il fronte posteriore è caratterizzato dai ballatoi di distribuzione alle unità



immobiliari, realizzati in calcestruzzo armato su mensole di pietra. Le facciate esterne sono finite a intonaco civile tinteggiato. Le finestre della porzione originaria dell'edificio sono dotate di persiane a cerniera, le finestre dell'ampliamento di persiane avvolgibili. Lo stabile, le cui facciate e parti comuni sono molto degradate, è sprovvisto di servizio portineria, di ascensore e di spazi destinati a parcheggio (allegato C – foto da n.1 a n.6).

Descrizione dell'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è rivolta a sud su via della Stazione ed a nord su uno spazio condominiale confinante con piazza Garibaldi. Ha una superficie commerciale di 83,00 mq ed un'altezza interna di 2,96 m. E' composta da un soggiorno, due camere, un bagno con vasca e un locale comunicante con lo spazio di cottura ricavato dove si trovava in origine l'ingresso all'appartamento prima che lo stabile venisse ampliato. Un serramento metallico lo separa da uno spazio esterno coperto comunicante con il ballatoio e indicato sulla scheda catastale come parte comune, ma ora chiuso da un cancello e accessibile dal ballatoio (allegato C – foto n.6). L'amministratrice del condominio non è a conoscenza di questa modifica effettuata sulle parti comuni.

Dall'attuale ingresso, posizionato a lato del vano scala, si accede nel soggiorno, situato nella porzione di appartamento facente parte dell'ampliamento volumetrico del fabbricato sopradescritto. Si rileva che lo spazio cottura, privo della necessaria cappa aspirante, e il locale ad esso attiguo, non rispettano i rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento locale d'igiene (allegato C - planimetria – foto da n.7 a n.13).

Pavimentazioni e finiture

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in marmette, di tipo differente in ogni locale.

Le pareti sono finite a intonaco civile tinteggiato e, nel bagno e nello spazio cottura, sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad una quota di circa 1,80 m. Tutti i serramenti esterni sono metallici e dotati di doppi vetri, con persiane avvolgibili nella camera e nel bagno posizionati nel volume di nuova edificazione, con persiana a cerniera nella camera posizionata nella parte di fabbricato originario..

Conclusioni

L'unità immobiliare in oggetto si trova in uno stato fatiscente. La qualità delle finiture è molto scadente.

4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto è risultata occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.



5) FORMALITA' VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'amministratrice dello stabile è la sig.ra .

cell. -mail:

Da informazioni fornite dall'amministratrice, alla data del 14.11.2011, risultano a carico della sig. debiti verso il condominio per € 2.882,15.

Convenzioni matrimoniali e assegnazione della casa coniugale

Il sig. ha dichiarato di essersi coniugato in regime di separazione legale dei beni.

6) FORMALITA' VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

Dalla documentazione ipotecaria presente agli atti, il bene immobile sopradescritto nel ventennio in esame sino alla data del 29.04.2011, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 17.04.2002 ai n.ri 46817/10259 a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. con sede in Milano C.F. 00715120150 ed a carico di per la somma di € 294.000,00 a garanzia di un mutuo di € 98.000,00 da rimborsare in anni 20 (venti) concesso con atto ricevuto dal dott. pasquale Landi, notaio in Milano, in data 21.03.2002 n. 46817/10259.
- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 27.04.2011 al reg. gen. n. 47308 - reg. part. n. 27242, a favore della società Banca Popolare Milano Securitacion 2 S.R.L. per € 83.883,92 oltre interessi e spese, contro l

I costi necessari (al netto di eventuali oneri professionali) per la cancellazione di dette formalità da pagarsi all'Agenzia del Territorio ammontano:

per la cancellazione dell'ipoteca volontaria: € 35,00
per la cancellazione del pignoramento: € 262,00
totale € 297,00



7) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La costruzione dell'edificio è antecedente il 1 settembre 1967. L'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello non ha potuto reperire gli atti di fabbrica richiesti (allegato G – comunicazione Comune di Pioltello).

Nell'unità immobiliare in oggetto di esecuzione non si riscontrano difformità nella distribuzione degli spazi interni tra lo stato di fatto attuale (allegato C) e la planimetria catastale (allegato F).

8) DOCUMENTAZIONE - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI

L'appartamento non dispone di Certificazione Energetica. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Non è stato possibile visionare il libretto della caldaia a gas.

9) VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO

Piano	Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq	Valore €/mq	Valore €
primo	residenza	83,00	1	83,00	800,00	66.400,00

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confinano con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

Divisibilità: il bene oggetto della presente perizia non può essere diviso in più unità.

Il sottoscritto CTU, al fine di individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ha adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili e ubicati nella medesima zona. Ha inoltre consultato la rilevazione dei prezzi degli immobili effettuata dalla Borsa Immobiliare di Milano.

L'immobile oggetto della perizia, per le sue caratteristiche architettoniche, tipologiche e zonali, si ritiene che possa essere stimato per un valore di mercato pari a Euro sessantaseimilaquattrocento al metro quadro.

Superficie commerciale totale: mq 83,00

Valore di mercato: €/mq 800,00

Valore immobile libero: € 66.400,00



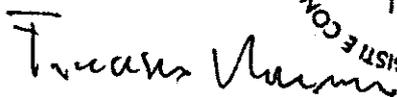
Francesco Marmo

Il sottoscritto CTU arch. Francesco Marmo ha provveduto, nei tempi fissati, ad inviare copia della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Il sottoscritto CTU arch. Francesco Marmo ringrazia l'Ill.mo sig. Giudice per la fiducia accordata ed assevera la presente relazione, composta da n. 8 pagine e n. 7 allegati, dichiarando la propria disponibilità per eventuali chiarimenti.

Milano, 24.11.2011

Arch. Francesco Marmo



Si deposita presso la Cancelleria la presente relazione in originale con i seguenti documenti:

- n.1 copia semplice della relazione
- n.1 copia della relazione su supporto informatico
- nota spese CTU

Allegati:

Allegato A: elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B: descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C: fotografie esterne ed interne e planimetria

Allegato D: raccomandate A/R di inizio operazioni peritali

Allegato E: copia perizia su supporto informatico

Allegato F: documentazione catastale raccolta

Allegato G - comunicazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello