

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III° CIVILE

Procedura Esecutiva R.G.E. N° 396/2011

G.E. Dott. Guido Macripò

\*\*\*

Creditore Procedente: *Italfondiaro S.p.a.*

con l'avv. Riccardo De Lodi

Debitore Esecutato:

\*\*\*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*

Il sottoscritto geom. **Marco D. Corina**, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri di Milano n. 8131 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n. 10026, nominato quale esperto nel procedimento in epigrafe dal Signor Giudice, dott. Guido Macripò, con Ordinanza in data 18/01/2013, rassegna la presente relazione in ordine al quesito formulato dall'Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione in occasione dell'udienza di giuramento tenutasi in data 13/02/2013; quesito che viene di seguito trascritto:

***“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;***

***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.

1. **Ad avvertire il Giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa 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 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 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 limitazione 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 o 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 notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del**

**D.Lvo 380/01; 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) acquisire la certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge regionale n. 10/2009 avvalendosi di esperti del settore;**

**b) verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione 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;**

**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:**

**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 (in formato Winword versione almeno 96).**

**Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria e ad inviare copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica;**

**Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii;**

**Avverta il creditore precedente in caso di impossibilità all'accesso all'immobile;**

**Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;**

**L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed 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;**

**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.**

\*\*\*

#### **1 - Le operazioni di sopralluogo**

Come disposto dal Signor Giudice, la scrivente, con regolare avviso trasmesso in data 26/02/2013 a mezzo di raccomandata con ricevuta di

ritorno (*V. All."1" - Comunicazione del 26/02/2013*), comunicava al creditore procedente e al debitore esecutato, che il giorno 09/03/2013 alle ore 10,00 avrebbe provveduto effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Come regolarmente comunicato, il sottoscritto in data 09/03/2013 provvedeva effettuare il sopralluogo presso l'immobile in questione, sito in Pozzo D'Adda (MI), via Santa Elisabetta, 32/B al fine effettuare i necessari rilievi e verifiche dello stesso. Alla presenza del debitore esecutato, signor , lo scrivente poteva accedere all'immobile oggetto di procedura esecutiva eseguendo in tale occasione gli opportuni rilievi metrici e fotografici dello stesso.

In considerazione della laboriosità per il reperimento della necessaria documentazione amministrativa, lo scrivente, con regolare istanza, depositate in Cancelleria, 45 giorni prima dell'udienza, ha provveduto richiedere al Signor Giudice la concessione di una proroga dei termini per il deposito della relazione peritale fino al 15/06/2013.

## **2 - Risposte ai quesiti assegnati dal Signor Giudice**

### **2.1) Identificazione del bene oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali**

La porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituita da un appartamento posto al piano secondo composto da tre locali oltre cucina abitabile e servizi, con annessi due vani cantina e box al piano interrato (*V. All."2" - Planimetrie catastali*);

- l'appartamento posto al piano secondo risulta così coerenziato a corpo: a Nord/Est altra unità immobiliare, vano scala comune e cortile comune, di cui

alla particella 66; a Sud/Est altra unità immobiliare e cortile comune di cui alla particella 66; a Sud/Ovest altra unità immobiliare di cui alla particella 676; a Sud/Ovest cortile comune di cui alla particella 66; a Nord/Ovest altra unità immobiliare e cortile comune di cui alla particella 66 (**V. All. "2" - Planimetria catastale e All. "3" - Estratto mappa**);

- i due vani cantina posti al piano interrato, risultano così coerenzati a corpo: a Nord/Est cortile comune di cui alla particella 66; a Sud/Est altre cantine di cui alla particella 66; a Sud/Ovest disimpegno comune di cui alla particella 66; a Nord/Ovest altre cantine di cui alla particella 66; (**V. All. "2" - Planimetria catastale**);

- il box, posto al piano interrato, risulta così coerenziato a corpo: a Nord/Est altra proprietà di cui alla particella 159; a Sud/Est altro box di cui alla particella 66; a Sud/Ovest corsello box comune di cui alla particella 66; a Nord/Ovest altro box di cui alla particella 66 (**V. All. "2" - Planimetria catastale**);

La porzione immobiliare posta al piano secondo con annessi due vani cantina al piano interrato risulta identificata al NCEU del Comune Censuario di Pozzo D'Adda (MI), al foglio 4, particella 66, subalterno 18, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita € 328,98 (**V. All. "4" - Visura catastale**);

Il box posto al piano interrato, risulta identificato al NCEU del Comune Censuario di Pozzo D'Adda (MI), al foglio 4, particella 66, subalterno 34, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, Rendita € 46,48 (**V. All. "4" - Visura catastale**).

Si segnala che l'altezza netta interna del box riportata dalla planimetria

catastale di mt 2,40 non risulta corretta in quanto sul posto lo scrivente ha rilevato che l'altezza netta risulta essere di mt 2,30.

**2.2) Gli estremi dell'atto di pignoramento con specificazione se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)**

Atto di pignoramento immobiliare

all'Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare –  
Circoscrizione di Milano

Il citato atto di pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

Le porzioni immobiliari oggetto di analisi fanno parte di una palazzina edificata su area acquisita in diritto di superficie per la durata di anni 99, con diritto di rinnovo, a partire dal 27/10/1981, in forza di convenzione stipulata tra il Comune di Pozzo D'Adda (MI) in data 27/10/1981 con atto a rogito dott. D'Alessio Filomeno, Segretario del Comune di Pozzo D'Adda (MI), n 12 di rep., registrato a Milano il 13/11/1981 al n 20099, serie 2 e trascritto a Milano 3 il 13/11/1981 ai nn 65179/51066 e successivo atto del 27/10/1984 rep n. 64 del Segretario Comunale del Comune di Pozzo D'Adda (MI), registrato a Milano il 06/11/1984 al n 28374, serie 2 e trascritto a Milano 2 il 16/11/1984 ai nn 71709/57294. La predetta convenzione prevedeva l'assoggettamento agli obblighi ed ai requisiti soggettivi ed oggettivi in essa previsti per la durata di anni venti dal rilascio della concessione che sono decorsi il 15/07/2000 e pertanto oggi gli alloggi sono liberi da ogni vincolo di alienabilità e non sussiste alcun obbligo per la determinazione del prezzo di alienazione.

**2.3) Quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti**

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono pervenute al debitore esecutato a seguito di atto di compravendita del 25/07/2008,

*(atto di compravendita del 25/07/2008).*

**2.4) Descrizione dei beni**

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione risultano inserite in un complesso immobiliare costituito da un edificio con forma geometrica a "L" di tre piani fuori terra oltre a un piano interrato.

Il compendio immobiliare risulta posizionato in zona periferica del Comune di Pozzo D'Adda (MI), nella frazione denominata "Bettola".

La struttura portante del fabbricato, edificato negli anni 1980/1984 è costituita da struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio e pannelli prefabbricati. Il complesso immobiliare risulta inserito in un lotto di terreno dotato di discreta area a verde. Nel complesso lo stato conservativo delle parti comuni può essere considerato discreto. Il fabbricato che contiene le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione risulta meglio rappresentato dal rilievo fotografico allegato (**V. All. "6" - fotografie n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6**).

L'appartamento risulta ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) ed è composto da un soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, ripostiglio e due disimpegni; l'appartamento risulta dotato di un balcone prospettante sul locale soggiorno.

I pavimenti dell'appartamento per tutti i locali sono in ceramica; i bagni e la cucina hanno rivestimenti in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni sono in metallo con avvolgibili in pvc; il bagno principale risulta fornito di vaso, bidet, vasca e lavabo; il bagno secondario risulta dotato di vaso, doccia e lavatoio; le porte interne sono in legno tamburate noce tanganika. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma e avviene per mezzo di una caldaia murale posizionata all'interno della porzione immobiliare.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento può essere considerato discreto.

I due vani cantina risultano ubicati al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti e il soffitto sono intonacate a civile; le porte di accesso sono in metallo.

Il box ha pavimento in cemento e pareti intonacate; la porta di accesso è del tipo basculante metallo.

Per una migliore rappresentazione e identificazione, in merito alla consistenza, delle finiture e condizioni dell'appartamento, delle cantine e del box, si rimanda al rilievo fotografico (*V. All. "6" - fotografie n. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18*) e agli elaborati tecnici allegati (*V. All. "7"- Elaborati tecnici delle porzioni immobiliari*).

#### **2.5) Lo stato di possesso dell'immobile**

Al momento del sopralluogo, è stato accertato che l'immobile risultava occupato e utilizzato dal debitore esecutato con il proprio nucleo familiare.

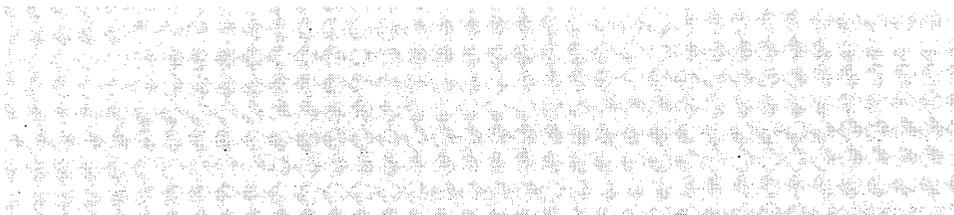
Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è stato possibile accertare che a nome del debitore esecutato non risultano registrati contratti di locazione o di comodato, come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia

delle Entrate del 05/04/2013 allegata (**V. All. "8" – Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 05/04/2013**).

**2.6) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene**

Lo scrivente ha provveduto verificare presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, l'esistenza di formalità presenti sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (**V. All. "9" – ispezione ipotecaria del 11/03/2013**), riscontrando le seguenti formalità:

- Iscrizione - Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo), atto del



- Iscrizione – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili,



**2.7) La regolarità edilizia e urbanistica del bene**

Il fabbricato che contiene la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 28/80 del 15/07/1980 e successive varianti del 13/12/1982 e del 30/11/1983, nonché successiva autorizzazione in sanatoria n. 13/89 del 08/03/1989 (**V. All. "10" – Concessioni e autorizzazioni edilizie dell'immobile**). Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Pozzo D'Adda (MI) è stato possibile accertare che l'edificio contenente le porzioni immobiliari oggetto di analisi risulta sprovvisto del certificato di agibilità.

**2.8) Indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la**

**presenza o meno dell'attestato di certificazione energetica**

Dalle verifiche effettuate presso il Catasto energetico è stato accertato che l'immobile pignorato non risultava dotato dell'attestato di certificazione energetica e pertanto lo scrivente, regolarmente abilitato, ha provveduto alla redazione e registrazione dell'attestato di certificazione energetica (V. **All. "11" - Attestato di certificazione energetica dell'immobile**).

**2.9) Indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti (D.M. n. 37/2008)**

In considerazione che gli impianti a servizio dell'immobile pignorato risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato (anno 1980), gli stessi risultano sprovvisti della documentazione amministrativa e tecnica di cui al D.M. 37/2008, essendo antecedenti alla Legge n. 46/90.

**2.10) Il valore dell'immobile**

**- Consistenza metrica e determinazione della superficie commerciale**

Le superfici dell'immobile pignorato, con relative pertinenze (cantine e box), sono state ricavate dallo scrivente sulla base dei rilievi praticati in loco nel corso del sopralluogo effettuato, prendendo in considerazione oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità immobiliari.

Superficie lorda dell'appartamento = circa mq 96,70; Superficie balcone = circa mq 4,70; Superficie lorda cantine = circa mq 16,40 (mq 6,80 + mq 9,60); Superficie lorda box = circa mq 17,70.

La superficie commerciale viene determinata mediante l'applicazione alle

superfici sopra indicate, di opportuni coefficienti correttivi e di adeguamento che tengono conto delle diverse condizioni e destinazioni dei vari beni (balconi 1/3; cantine 1/4 e box 50%); negli edifici in condominio l'incidenza della comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, etc.) viene considerata nella misura di circa il 5% delle superfici commerciali.

Appartamento = circa mq 96,70 x 1,00 (coeff.)	= circa mq 96,70
Balcone = circa mq 4,70 x 1/3 (coeff.)	= circa mq 1,58
Cantine = circa mq 16,40 x 1/4 (coeff.)	= circa mq 4,10
Box = circa mq 17,70 x 50%	= circa mq 8,85
	= circa mq 111,23
Incidenza parti comuni = mq 111,23 x 5%	= circa mq 5,56
	Totale = circa mq 116,79

per arrotondamento circa mq 117,00.

#### - Criterio della stima

Il metodo con cui è stata effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto.

La stima è stata effettuata sia mediante l'ausilio di opportune indagini dirette centrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quello in oggetto e sia mediante indicatori di mercato individuati su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare (Borsino Immobiliare e Agenzia del Territorio).

#### - Valutazione

Dalle indagini e dalle considerazioni effettuate, dalla posizione e ubicazione dell'immobile, della sua consistenza e configurazione, dello stato di

manutenzione e conservazione, dall'attuale situazione e andamento del mercato immobiliare, si ritiene appropriato adottare un valore medio unitario di mercato di € 1.350,00/mq. Detto valore medio risultano essere in linea anche con i prezzi riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio  $[(€ 1.150 + € 1.450)/2 + (€ 1.250 + € 1.600)/2]/2 = € 1.362,50$  e per arrotondamento € 1.350,00/mq (**V. All. "12" - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della Borsa Immobiliare di Milano**).

Il valore medi unitario sopra individuato rapportato alla superficie commerciale permette di determinare il valore attuale di mercato delle porzioni immobiliari oggetto della stima:

Valore di mercato appartamento al piano primo con annessi vani cantina e box al piano interrato = circa mq 117,00 x € 1.350,00/mq = € 157.950,00 e per arrotondamento **€ 158.000,00** (centocinquantottomilaeuro).

Lo scrivente dichiara che copia della presente relazione peritale è stata trasmessa al debitore esecutato a mezzo posta ordinaria e al procuratore del creditore procedente a mezzo posta elettronica (**V. All. "13" - Copia attestazione di invio della relazione alle parti**).

Nel ringraziare l'ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatagli, nella certezza di aver espletato il mandato conferitogli, con coscienza e onestà, lo scrivente rassegna il presente elaborato peritale.

Rho, lì 11/06/2013

**L'Esperto**

Geom. Marco D. Corina

