

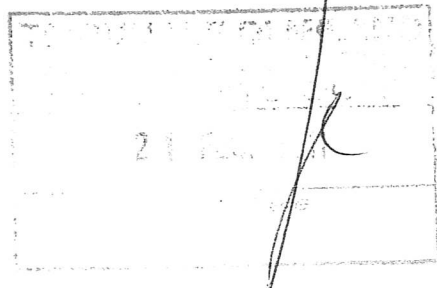
STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZE

Arch. GIUSEPPE GUALTIERI

20133 Milano - Via Negrolì 10/A

Tel. e Fax 02/70.10.70.20

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. 36/2010**

Causa promossa da : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Milano, 10/02/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 36/2010

Causa promossa da : BNL SPA

Contro

Giudice Esecutore : Dott.ssa SUSANNA TERNI

C.T.U. : Arch. GIUSEPPE GUALTIERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Gualtieri, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n.5198, all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Milano al n. 7318, con studio in Milano, Via Negroli 10/A, tel. 02.70.10.70.20, in data 28/01/2010 veniva nominato C.T.U. dal Tribunale nella procedura di cui in oggetto.

Il sottoscritto veniva a conoscenza del quesito tramite notifica del su citato provvedimento e precisamente: "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 questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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); 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 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 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 ed all'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 1° settembre 1967.
- 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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;
- 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;
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 indicazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) Fotografie esterne ed 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 (in formato winword versione almeno '96).

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza 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 procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

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

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione in atti, ha inviato comunicazione di nomina in qualità di esperto al debitore e al creditore procedente con raccomandata A/R in data 15/11/2010. In tale raccomandata si comunicava che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno il 29/11/2010 alle ore 11.00 direttamente presso l'appartamento in Via Cimarosa n. 3, Pioltello.

Per tale data e ora il sottoscritto non poté accedere all'appartamento in quanto non vi era nessuno, pertanto ha visionato la parte esterna dell'edificio dove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima.

Durante tale sopralluogo si sono potute rilevare le caratteristiche esterne sia tecnologiche che architettoniche e l'ubicazione rispetto al centro della città, per quanto riguarda rilievo dell'appartamento e la sua distribuzione viene rilevato dalla planimetria catastale presente in atti.

2. L'IMMOBILE DA VALUTARE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura e che deve essere valutato è un appartamento con cantina ad uso abitativo di proprietà della in Pioltello, Via Cimarosa n.3.

Il pignoramento è stato emesso dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 01/02/2010 al n. 9959 del registro generale e n. 5154 del registro particolare, Tribunale di Milano del 15/12/2009 rep. 19907 .

Per procedere alla valutazione e al reperimento della documentazione, il sottoscritto ha effettuato le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi limitrofi e presso agenzie immobiliari e finanziarie per stabilire il valore commerciale unitamente a ricerche di mercato comparative.
- Richiesta presso il catasto fabbricati di Milano della documentazione catastale mancante;
- Disanima del fascicolo della procedura per la trascrizione del certificato ventennale ipocatastale.

3. DATI CATASTALI - COERENZE

3.1. In base alla visura catastale eseguita si è accertato che l'appartamento è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Milano come segue:

Comune di Pioltello, appartamento e cantina, distinto al foglio 2, mappale 308, sub. 14, categoria A/3, classe 4 Consistenza 4 vani, rendita € 351,19, Via Cimarosa n. 3, piano 4-S1

3.2. Coerenze:

a nord altra unità immobiliare, a est su cortile del condominiale, a sud altra unità immobiliare, a ovest con altre unità immobiliari e vano scala e ascensore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. DESCRIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipocatastale in atti, correttamente estesa al ventennio antecedente la trascrizione dei pignoramenti, desumendone quanto segue:

Titoli di Provenienza:

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria
per la quota di 1/1 di piena proprietà da
F
per atto di compravendita, Notaio Riccardo Bandi del 26/11/2008 rep.
12480/7251 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 18/12/2008 al n.
197841 del registro generale e n. 129821 del registro particolare.

L'immobile stesso è pervenuto a
C
per atto di compravendita, Notaio Valerio Chianese del 27/10/1993 rep.
54497/8836 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 05/11/1993 al n.
80423 del registro generale e n. 54498 del registro particolare.

L'immobile stesso è pervenuto a
per atto di compravendita, Notaio
Giovanni Loviseti del 14/11/1977 rep. 260302 trascritto presso l'Ufficio del
Territorio di Milano 2 il 29/11/1977 al n. 49776 del registro generale e n. 41414 del
registro particolare.

Sugli immobili stessi a carico di
e loro danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra
riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe.

Gravano:

le seguenti formalità tutte risultanti presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2:
Ipoteca volontaria iscritta il 18/12/2008 al n. 197842 del registro generale e n. 37840
del registro particolare, di € 260.000,00 Notaio Riccardo Bandi del 26/11/2008 rep.
12481/7252 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma, a fronte di

un capitale di € 130.000,00 durata 30 anni a carico di

La Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma elegge domicilio ipotecario in Via Deruta n. 19 Milano.

Pignoramento immobiliare trascritto il 01/02/2010 al n. 9959 del registro generale e n. 5154 del registro particolare, Tribunale di Milano del 15/12/2009 rep. 19907 a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma a carico di

La Banca Nazionale del Lavoro sede Roma elegge domicilio presso Office Service Via Volta n. 35 Canzo.

5. CARATTERISTICHE SOMMARIE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale (scala P, n.145) edificato agli inizi degli anni sessanta del secolo scorso, situato nella estrema periferia ad est del centro cittadino.

L'edificio si eleva su nove piani fuori terra oltre un seminterrato e un piano interrato, ed è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai misti in c.a. e laterizio, copertura piana. Le facciate del fabbricato risultano rivestite in parte in klinker colore marrone e in parte rivestimento con intonaco plastico, balconi con parapetto in ferro e vetro, gradini vano scala rivestiti in marmo e parapetto in ferro verniciato, rivestimento pareti vano scala con piastrelle in ceramica..

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso immobiliare costituito in un Super Condominio (per complessivi cinque corpi di fabbrica) sito in Via Cimarosa n.3 – Pioltello (MI), il complesso immobiliare è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto gas, impianto telefono, impianto citofonico, impianto ascensore, impianto di riscaldamento centralizzato; a fianco dei quali esistono le seguenti dotazioni funzionali rilevate durante il sopralluogo: cortile a verde in parte piantumato il tutto recintato e con ingresso pedonale principale dalla Via Cimarosa con servizio di portineria..

Il complesso immobiliare versa in uno stato di manutenzione e conservazione generale pessimo, come si può rilevare dalle fotografie allegate.

5.1. Descrizione della zona: l'immobile nel quale si trova l'alloggio è in zona periferica rispetto al centro cittadino del Comune di Pioltello.

La zona completamente urbanizzata sia per quanto concerne l'urbanizzazione primaria che quella secondaria.

6. STATO LOCATIVO – DIVISIBILITA' - REGOLARITA' EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA

6.1. Stato locativo: lo stato locativo dell'alloggio non si è potuto accertare in quanto non era presente nessuno nell'appartamento al momento dei due sopralluoghi, interpellato il portiere del condominio non ha saputo dare delle informazioni in merito.

6.2. Divisibilità: tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'appartamento rilevate dalla planimetria catastale non è possibile dividerlo in lotti.

6.3. Regolarità edilizia- urbanistica: L'immobile, distinto al catasto fabbricati di Pioltello al foglio 2, particella 308 sub 14, risulta in base al Vigente Piano Regolatore Generale approvato in data 01/10/2001, compreso in Zona Omogenea B1 residenziale consolidata, regolata dall'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre nel Piano Regolatore Generale adottato dal 26/10/2010 e compreso nell'ambito residenziale consolidato intensivo.

In merito ad eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, non avendo potuto accedere nell'unità immobiliare non si sono potute accertare eventuali difformità.

Il sottoscritto dichiara comunque che la costruzione è stata iniziata prima del 1 settembre 1967.

6.4. Formalità e vincoli: In merito alle formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiali, gravanti sui beni, il sottoscritto fa presente che non sono state accertate altre formalità.

6.4. Certificazioni: in merito alla presenza della certificazione come richiesto al punto 8 del quesito il sottoscritto si è rivolto all'amministratore del condominio con lettera datata 10/01/2011, si è avuto risposta solo in merito al credito che vanta il condominio pari a 3.350,91 come da comunicazione pervenuta tramite e-mail che si allega.

7. CONSISTENZA

Durante il sopralluogo, non potendo accedere nell'appartamento, si è proceduto a rilevare la distribuzione e la consistenza dell'alloggio attraverso la planimetria

catastale, l'appartamento è composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, balcone e cantina al piano interrato.

La superficie complessiva dell'appartamento (consistenza calcolata tenendo conto di metà muri confinanti con altre unità abitative, di tutti i muri esterni ed interni, dei balconi al 50% e della cantina al 25% e nessuna percentuale d'incidenza per quanto riguarda le parti comuni) risulta di circa mq. 65,50.

8. VALUTAZIONE

Premesso che la stima deve riferirsi alla data di gennaio 2011 e che riguarda la natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso bene svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Il criterio valutativo adottato è il procedimento sintetico-comparativo e riguarda il più probabile valore di mercato degli immobili con caratteristiche simili.

Il valore viene determinato attribuendo congrui prezzi unitari alle superfici finalizzate all'alienazione del bene.

Nella stima si è tenuto conto delle considerazioni di mercato, delle caratteristiche della zona (zona degradata), dell'ubicazione, della qualità, dell'età e/o grado di vetustà, dello stato fisico e di quello d'uso, dello stato di conservazione e del modo di costruzione, della distribuzione dei locali e si è tenuto altresì conto delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile in quanto si deve determinare un valore equo di mercato finalizzato anche alla vendita giudiziale; tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che per l'unità immobiliare in questione il valore più consono per l'appartamento sito in Pioltello, Via Cimarosa, 3, possa essere stimato in un valore di € 1.300,00 al mq. se libero, mentre se occupato in € 910,00 al mq.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore degli immobili in questione nel seguente modo:

Appartamento se libero:

- mq. 65,50 x €/mq. 1.300,00=

€ 85.150,00

Appartamento se occupato:

- mq. 65,50 x €/mq. 910,00= € 59.605,00 arrotondato a € 59.600,00

9. CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto lo scrivente può riferire che il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile sito in Pioltello sia di complessivi € 85.150,00 (ottantacinquemilacentocinquanta/00 euro) se libero e di € 59.600,00 (cinquantanovemilaseicento/00 euro) se occupato.

Con quanto sopra si ritiene d'aver assolto al mandato ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Milano, 10/02/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Gualtieri



Allegati:

- a) elenco iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli;
- b) descrizione ai fini della vendita;
- c) riprese fotografiche;
- d) visura catastale;
- e) estratto mappa;
- f) planimetria catastale in originale;
- g) certificato di destinazione urbanistica;
- h) avvisi ricevimento raccomandate;
- i) corrispondenza con l'Amministratore del Super Condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vengono depositati altresì tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla cancelleria del Tribunale per l'espletamento dell'incarico peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it