TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA N. 8814
CONSULENTE TECNICO

# TRIBUNALE DI MILANO

## 3ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

*PROCEDURA ESECUTIVA* ***R.G.E. N. 64/2009***

*G.E. Dott.ssa* ***Alima Zana***

*Creditore procedente* ***Condominio Via Padova 147 Milano***

*Esecutato:* [redacted]

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI CIVILI
DEPOSITATO
26 MAG 2010
Il Cancelliere

*Il sottoscritto Geom. Giuseppe Francavilla, libero professionista, con studio in Milano Via Domenico Millelire 6, e mail giuseppe@studiofrancavilla.it posta elettronica certificata giuseppe.francavilla@geopec.it iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al N. 8336, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al N. 8814, come da ordinanza pronunciata dal Giudice delle Esecuzioni, contestualmente all'accettazione dell'incarico e al giuramento fuori udienza in data 30/4/2010, redige la seguente*

## RELAZIONE TECNICA

*Nella procedura indicata in epigrafe, il Giudice della Sezione per le Esecuzioni Immobiliari con la nomina del sottoscritto nella qualità d'esperto, ha sottoposto 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*

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA
N. 8814
CONSULENTE TECNICO

*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 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 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 o oneri, anche di natura condominiale gravanti*

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA
N. 8814
CONSULENTE TECNICO

*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 l'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:*

*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 il 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 22/1/2008 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:*

*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/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA
N. 8814
CONSULENTE TECNICO

*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 della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.*

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

***AVVERTA** il creditore procedente 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".*

***PREMESSA***

*Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, dopo avere ritirato la documentazione ipocatastale dal fascicolo di causa e preso atto di tutta la documentazione contenuta, in data 5/5/2010 ho inoltrato raccomandata A.R. all'esecutato e al creditore procedente informando dell'ora e data del sopralluogo con l'invito a mettersi a disposizione per permettere il sopralluogo.*

*In data 13/5/2010 ho effettuato l'annunciato sopralluogo presso l'immobile pignorato, oggetto della procedura, necessario per la stima dell'immobile e per la raccolta delle informazioni necessarie.*

*Considerato che nella documentazione agli atti fosse mancante la planimetria, ho provveduto a richiedee la stessa all'Agenzia del Territorio.*

*Premesso quanto sopra, il sottoscritto risponde al quesito:*

1. ***Avviso al debitore e al creditore procedente***

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA
N. 8814
CONSULENTE TECNICO

*Il debitore e il creditore procedente sono stati avvisati dell'ora e della data del sopralluogo, si riscontra con la ricevuta dell'invio delle raccomandate.*

**2. Identificazione del bene oggetto del pignoramento**

*Il pignoramento immobiliare colpisce* ***l'intera quota*** *della proprietà immobiliare intestata al sig.* [redacted] *, consistente in:*

***a)*** *appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di* ***Milano Via Padova n. 147,*** *al piano quarto composto di due locali e servizi, identificato al N.C.E.U. foglio N. 202; mappale N. 49; sub. 81; categoria A/4; classe 5ª; vani 2,5; rendita* ***€. 322,79*** ***coerenze appartamento:*** *a nord ballatoio comune, a est proprietà di terzi, a sud prospetto su Via Padova, a ovest proprietà di terzi.*

*Il pignoramento a carico dell'esecutato è stato trascritto dal Condominio di Via Padova n. 147 Milano il giorno* ***27/01/2009,*** *presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 1, Registro generale N. 3681 e Registro particolare N. 2352.*

*La proprietà dell'unità immobiliare testé descritta, pervenne all'esecutato con atto di compravendita in data 18/05/2006, Notaio Dott. Filippo Salvo repertorio N. 27384/11211, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 24/05/2006 Registro generale N.* ***40202*** *Registro Particolare N. 22773.*

**3. Descrizione dei beni immobiliari**

*Appartamento in zona semicentrale composto di ingresso-cucina avente funzione di disimpegno, camera da letto e bagno.*

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA N. 8814
CONSULENTE TECNICO

*I serramenti esterni sono di due tipologie, per la camera e bagno in alluminio mentre per l'ingresso-cucina in legno.*

*Le porte interne sono in legno tamburato color noce.*

*Le piastrelle del pavimento e rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica maiolicata.*

*L'impianto di riscaldamento è centralizzato e l'irradiazione avviene mediante caloriferi in ghisa, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato uno scaldabagno a gas istantaneo di tipo "B" a tiraggio naturale. indipendente dall'impianto di riscaldamento.*

*La finitura delle facciate esterna ed interna dell'edificio è "al civile" con rivestimento murale plastico contunuo del tipo Venezia frattazzato.*

***4. Stato occupativo***

*Al momento delle ispezioni eseguite il sottoscritto ha accertato che l'unità immobiliare è abitata dall'esecutato e da suoi ospiti, non risulta in essere alcun contratto di locazione, pertanto è da considerarsi libera da qualsiasi forma di vincolo contrattuale e di occupazione.*

***5. Controllo delle formalità***

*Oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere iscritta ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Sanpaolo IMI S.p.A. [redacted] iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 24/5/2006 Registro Generale N. 40203 Particolare N. 8386.*

***6. Controllo delle formalità condominiali***

*Non risultano formalità inerenti vincoli e oneri condominiali, ad eccezione di ulteriori spese accessorie eventualmente non pagate e non ancora azionate*

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA N. 3814
CONSULENTE TECNICO

dal condominio.

**7. Regolarità edilizia**

La costruzione del fabbricato in cui insiste l'appartamento è stato costruito in data antecedente al 1/9/1967.

Per quanto concerne gli interni, lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale presente agli atti presso il N.C.E.U. Nello specifico si riscontrano le seguenti irregolarità:

a) mancata indicazione, nella planimetria catastale, di un serramento esterno in legno (finestra su ballatoio comune) presente nel vano ingresso-cucina

b) l'assenza, in difformità a quanto riportato nella planimetria catastale, dell'antibagno divisorio al locale bagno.

c) L'apertura del vano porta di accesso al bagno risulta essere diversa dalla rappresentazione grafica della scheda catastale.

La mancanza dell'antibagno rende l'immobile non conforme e in spregio delle norme igienico sanitarie previste dal regolamento edilizio del Comune di Milano, pertanto l'immobile è interessato da abuso edilizio.

Per sanare le difformità edilizie testè riportate, occorrerà predisporre una Denuncia di Inizio Attività per la messa in pristino della situazione originaria, con la conseguenza dell'esecuzione delle opere edili necessarie.

Per la rettifica della mancata indicazione della finestra occorre predisporre una pratica Do.C.Fa. da presentare all'Agenzia del Territorio.

I costi per le attività sopra indicate possono riassumersi come segue:

| | |
|---|---|
| Predisposizione D.I.A. | €. 850,00 |
| Opere edili per il ripristino del bagno | €. 10.000,00 |

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA
N. 8814
CONSULENTE TECNICO

*Presentazione Do.C.Fa.* *€. 650,00*

***8. Certificazioni***

*a) Ai sensi e per effetti della legge n. 10/91, dei successivi degreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e Finanze del 19/02/2007 come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 7/04/2008, si precisa che non è stato elaborato il documento relativo alla certificazione energetica.*

*b) per quanto concerne le dichiarazioni di conformità impiantistica, relativamente all'impianto elettrico e alla distribuzione del gas, si precisa che tali certificazioni sono inesistenti, ma che comunque a detta di chi scrive, gli impianti si presentano in buone condizioni e risultano essere conformi alla normativa vigente.*

***Valore dell'unità immobiliare***

- *Considerata la superficie commerciale dell'appartamento di mq. 41;*
- *considerata l'ubicazione;*
- *considerate le caratteristiche costruttive;*
- *considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;*
- *considerato il prezzo di mercato praticato nell'ultimo semestre per immobili similari;*

*Applicando il metodo della comparazione con unità immobiliari simili, attribuendo il valore a metro quadrato di* ***€. 3.100,00****, effettuate tutte le considerazioni sopra riportate, si determina il valore venale effettivo dell'appartamento a corpo in* ***€. 127.100,00 (centoventisettemilacento/00)****.*

*Considerato che l'unità immobiliari è attualmente libera da qualsiasi vincolo locativo non si ritiene di determinare il valore di occupazione.*

*Non avendo ulteriori osservazioni, ritenendo di avere espletato interamente l'incarico affidatomi e risposto ai vari punti del quesito postomi, nella certezza di avere operato nel giusto, secondo scienza e coscienza, di avere dato un utile contributo al Giudice, rimanendo a disposizione per ulteriori precisazioni e chiarimenti, rassegno provvisoriamente il mandato.*

*Milano, 20 Maggio 2010* *Con osservanza*

*Geom. Giuseppe Francavilla*

*Allegati:*

- *Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e ipoteche;*
- *Visura catastale;*
- *Fotografie interni ed esterni;*
- *Copia scheda catastale;*
- *Copia atto di provenienza;*
- *Copia raccomandata a.r. inviate all'esecutato;*
- *Copia raccomandate a.r. inviate al creditore procedente;*
- *Copia ricevuta attestante l'invio della presente al creditore procedente;*
- *CD (supporto magnetico) contenente il file winword della relazione.*

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA N. 8814
CONSULENTE TECNICO

***Descrizione dei beni immobiliari***

*Appartamento in zona semicentrale composto di ingresso-cucina avente funzione di disimpegno, camera da letto e bagno.*

*I serramenti esterni sono di due tipologie, per la camera e bagno in alluminio mentre per l'ingresso-cucina in legno.*

*Le porte interne sono in legno tamburato color noce.*

*Le piastrelle del pavimento e rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica maiolicata.*

*L'impianto di riscaldamento è centralizzato e l'irradiazione avviene mediante caloriferi in ghisa, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato uno scaldabagno a gas istantaneo di tipo "B" a tiraggio naturale. .indipendente dall'impianto di riscaldamento.*

*La finitura delle facciate esterna ed interna dell'edificio è "al civile" con rivestimento murale plastico contunuo del tipo Venezia frattazzato.*

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA
N. 8814
CONSULENTE TECNICO

***Identificazione del bene***

***a)*** *appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di* ***Milano Via Padova n. 147,*** *al piano quarto composto di due locali e servizi, identificato al N.C.E.U. foglio N.* ***202****; mappale N.* ***49****; sub.* ***81****; categoria A/4; classe* ***5ª****; vani* ***2,5****; rendita* ***€. 322,79***

***coerenze appartamento:*** *a nord ballatoio comune, a est proprietà di terzi, a sud prospetto su Via Padova, a ovest proprietà di terzi.*

TRIBUNALE DI MILANO
GEOM. GIUSEPPE FRANCAVILLA N. 8814
CONSULENTE TECNICO

***Controllo delle formalità***

*Oltre al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere iscritta ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Sanpaolo IMI S.p.A. contro* [redacted] *iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 24/5/2006 Registro Generale N.* ***40203*** *Particolare N.* ***8386.***