



L'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzioni, Dr.ssa Terni, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, la sottoscritta Architetto Francesca Provantini, con studio in Milano, via Lomellina 14/a, la quale compariva il giorno 06.03.2012 dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento di rito.

\*\*\*\*\*

Dopo aver provveduto ad esaminare gli atti del procedimento e ad esaminare i documenti depositati ex-art. 567 c.p.c. faccio presente che, a seguito di sopralluogo risultano discrepanze tra la planimetria Catastale e lo stato di fatto dell'immobile (costruito precedentemente al 1967); a seguito di ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2, non risultano formalità in data successiva alla stesura del certificato notarile depositato. Dopo aver provveduto ad informare dell'inizio delle attività peritali chi di dovere ed aver invitato il debitore ad acconsentire alla visita dell'immobile, che non ha dato riscontro al mio invito, rispondo ai quesiti richiestimi dal Giudice con la seguente

### **MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.**

#### **1° quesito:**

*Provveda l'esperto 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;*

In data 19.03.2012 la sottoscritta inviava raccomandata A.R. all'indirizzo dell'esecutato comunicando la data di inizio delle operazioni peritali. Non avendo ottenuto risposta nonostante la sottoscritta, dunque, in data 24.08.2012 chiedeva al Giudice una proroga di tre mesi al fine di poter contattare l'esecutato. Nonostante il deposito della comunicazione presso la porta di primo accesso, a mano dell'Arch. Tomaso Gray de Cristoforis da me incaricato, la sottoscritta in data 15.11.2012 otteneva dal Tribunale la nomina di un custode che alla presenza del suddetto l'Arch. Tomaso Gray de Cristoforis riusciva a fare l'accesso al bene. Dette operazioni sono state effettuate che in data 29.01.2013 alla presenza della Sig.a \_\_\_\_\_, affittuaria senza contratto registrato dell'esecutato, e dell'incaricato della ditta S.I.V.A.G. Geom. Nogara.

\*\*\*

**2° quesito:**

*Provveda l'esperto ad 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.*

Trattasi di appartamento di tipo economico, sito in Comune di Pioltello (MI), Via Cilea 3 disposto al piano quinto (sesto fuori terra) della scala L del fabbricato, composto da 3,5 vani (in vece di vani 5,5) come da documentazione catastale e certificato notarile rilasciato dal Notaio Elena Peperoni in Palazzolo sull'Oglio (BS) in data 13.12.2011, consistenti in: tre locali compresa cucina, nonché servizi; il tutto identificato al Catasto Urbano del Comune di Milano come segue:

**INDICAZIONE CATASTALE**

FOGLIO .....	2
MAPPALe .....	594
SUBALTERNO .....	708
UBICAZIONE .....	Via Cilea, 3
PIANO .....	5
CONSISTENZA.....	5.5 vani
CATEGORIA .....	A/3
CLASSE .....	4
RENDITA CATASTALE.....	Euro 482,89

Il tutto come risulta dalla visura catastale, allegata.

Il rilievo in allegato da me effettuato ha dato modo di evidenziare delle differenze sostanziali fra quanto realmente consistente il bene e quanto depositato in catasto in data

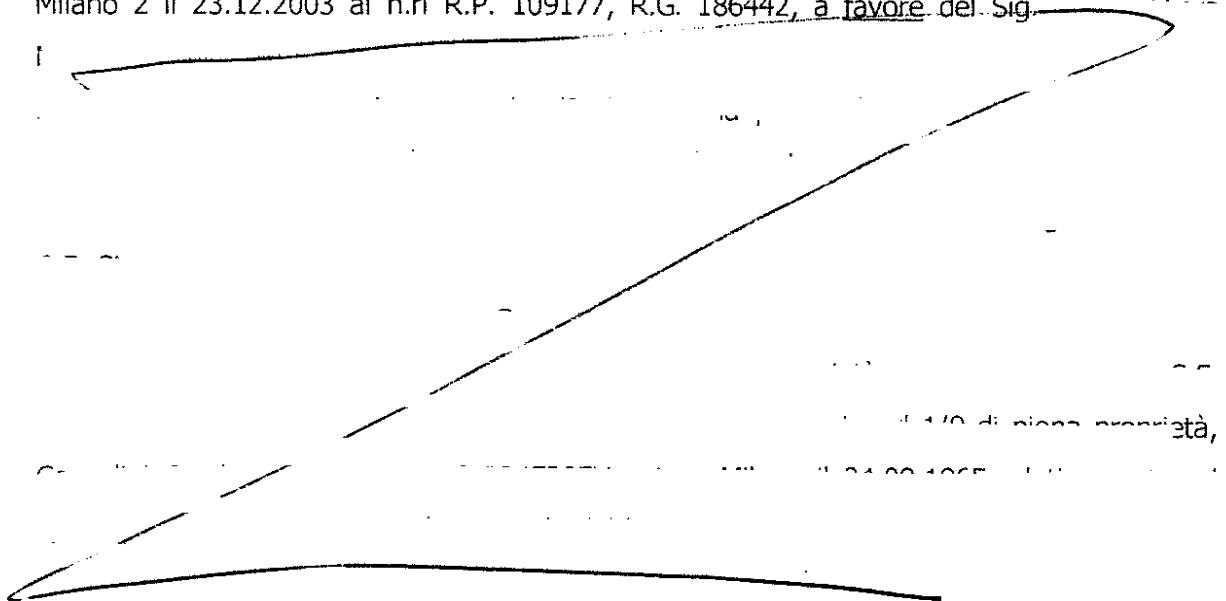
### **COERENZE E CONFINI IN CONTORNO**

Da nord in senso orario: cortile comune mappale 593, altra unità immobiliare al sub. 24, altra unità immobiliare con dicitura "stessa ditta", vano scala condominiale.

Nel ventennio il bene sopra descritto è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, tutt'ora in essere:

### **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

Atto tra vivi di compravendita in data 15.12.2003 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Milano 2 il 23.12.2003 ai n.ri R.P. 109177, R.G. 186442, a favore del Sig.



### **IPOTECA VOLONTARIA**

Ipoteca volontaria a concessione garanzia di mutuo, relativamente all'immobile sito in Comune di Pioltello (MI) Via Cilea 3, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. Milano 2, il 23.12.2003 R.P.41011, R.G.186444 a favore di "UNICREDIT BANCA S.P.A." sede in Bologna , C.F. 12931320159 in forza di atto di rogito in data 15.12.2003 in forza di atto Rep. n° 93/120

Notaio Novelli Franco in Milano per la complessiva somma di € 260.000,00 di cui capitale € 130.000,00 con scadenza 25 anni.

### **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Milano 2 il 03.11.2011 ai numeri 125289/76601, a favore di "CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL" sede in Verona (VR) C.F. 03991520267 in forza di atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano (MI) il 09.09.2011 rep. N° 16076.

\*\*\*

#### **3° quesito:**

*Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i.*

Trattasi di un'appartamento termoautonomo, disposto al piano 5, composto da una cucina, due camere da letto e servizio igienico, realizzato tramite frazionamento oggetto di dichiarazione presso il Catasto fabbricati n°934133 del 09.12.2003 a firma del Perito Edile Prini Mario.

Il bene in oggetto è inserito in un complesso di unità abitative a pianta rettangolare e alta densità abitativa che formano un quartiere nella parte semi periferica di Pioltello, l'accesso è garantito da un cancello condominiale posto sulla pubblica via Cilea n°3. La tipologia costruttiva è a travi e pilastri in cemento armato con muri di tamponamento presumibilmente in laterizio, intonacati e verniciati di colore chiaro rivestito con elementi lapidei a vista; il bene peritato presenta una tipologia a pianta quadrata con una sola esposizione sul cortile condominiale. Il bene in oggetto si presenta in condizioni non adeguate e richiede particolari interventi. E' presente la portineria e l'ascensore. L'ingresso all'immobile avviene dopo aver attraversato il cortile condominiale, attraversata la soglia di accesso sono presenti; la cucina, due camere da letto, un servizio igienico oggetto di modifica non autorizzata, un ripostiglio e un terrazzino di proprietà aggettante sul cortile condominiale. Il pavimento è rivestito in piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e

tinteggiate colore chiaro con l'eccezione del servizio igienico rivestito in elementi quadrati in piastrelle di monocottura.

Il tutto come da rilievo fotografico allegato e come da planimetria catastale allegata.

Il bene presenta un unico affaccio e si presenta in cattivo stato di manutenzione, e le finiture risultano così descritte, come dal rilievo fotografico effettuato: le **porte** interne sono del tipo tamburato con finitura color legno; i **serramenti esterni** consistono in finestre montate su telaio in legno verniciato di colore chiaro senza vetro/camera, le persiane sono in legno verniciato di colore chiaro; non sono installate zanzariere; gli **impianti** (elettrico, idrotermo sanitario) sono tutti sottotraccia e così descritti: - impianto di riscaldamento assente; acqua calda sanitaria prodotta dalla centrale autonoma a gas metano posizionata nel locale cucina, con scarico in condotta condominiale. Il contatore è posto nel locale cucina; - impianto elettrico: contatore con salvavita posizionato posto all'ingresso di fianco al citofono, impianto sottotraccia: - impianto di condizionamento assente.

\*\*\*

#### **4° quesito:**

*Riferisca 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.*

Durante il sopralluogo, i Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ erano entrambi assenti e, a fronte di informazioni acquisite dall'inquilino adiacente Sig. Caimi Rosa sono più residenti in loco dal 2008 ; era presente invece la Sig.a \_\_\_\_\_, della quale ho verificato l'identità, attuale affittuaria sprovvista di regolare contratto; pertanto relativamente allo stato di possesso non si fa riferimento alle indicazioni presenti nella visura catastale, ma bensì deve essere considerato occupato da terze persone.

\*\*\*

**5° quesito:**

Verifichi 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).

Non risultano ulteriori formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente .

\*\*\*

**6° quesito:**

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura

**1) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA** Atto tra vivi di compravendita in data 15.12.2003 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Milano 2 il 23.12.2003 ai n.ri R.P. 109177, R.G. 186442, a favore del Sig. N

*[The following text is heavily obscured by a large diagonal scribble and is largely illegible. It appears to be a list of names and addresses.]*

**2) IPOTECA VOLONTARIA** Ipoteca volontaria a concessione garanzia di mutuo, relativamente all'immobile sito in Comune di Pioltello (MI) Via Cilea 3, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. Milano 2, il 23.12.2003 R.P.41011, R.G.186444 a favore di "UNICREDIT BANCA S.P.A." sede in Bologna , C.F. 12931320159 in forza di atto di rogito in data 15.12.2003 in forza di atto Rep. n° 93/120 Notaio Novelli Franco in Milano per la complessiva somma di € 260.000,00 di cui capitale € 130.000,00 con scadenza 25 anni.

**3) ATTO DI PIGNORAMENTO** Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Milano 2 il 03.11.2011 ai numeri 125289/76601, a favore di "CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL" sede in Verona (VR) C.F. 03991520267 in forza di atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano (MI) il 09.09.2011 rep. N° 16076.

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura (tranne l'ipoteca che viene cancellata automaticamente entro 30 giorni in caso di estinzione del mutuo) ammontano a:

- Tasse da corrispondere alla Conservatoria € 524,00 circa
- Oneri di un professionista abilitato alla cancellazione € 400,00 (variabili a discrezione del professionista)
- Accessi agli atti in Conservatoria € 200,00 circa e comunque variabili

\*\*\*

**7° quesito:**

*Verifichi la regolarità edilizia ed 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'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia/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.*



Si dichiara che la costruzione è stata realizzata prima del 01.09.1967 con regolare concessione edilizia in data 02.03.1962 e ha ottenuto il certificato di abitabilità il 29.02.1964, come da allegati. Le discrepanze catastali rilevate a fronte del frazionamento, sopra evidenziato, devono essere rettificate presso: gli uffici dell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, l'agenzia delle Entrate Territorio Milano 2 e comunicate al Notaio Novelli Franco in Milano.

Gli oneri di rettifica di quanto evidenziato relativamente al bene in oggetto ammontano a:

- Tasse da corrispondere alla Conservatoria € 524,00 circa
- Oneri di un professionista abilitato alla cancellazione € 400,00 (variabili a discrezione del professionista)
- Accessi agli atti in Conservatoria € 200,00 circa e comunque variabili

\*\*\*

**8° quesito:**

*Fornisca 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. 26.2.07 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 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.*

L'esecutato ha affermato non essere in possesso di eventuali dichiarazioni di conformità degli impianti, che risulterebbero a norma; per quanto riguarda la dotazione dell'immobile dell'attestato di Certificazione Energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi, risulta non essere necessario in quanto il bene non è dotato di riscaldamento.

\*\*\*

**9° quesito:**

*Indichi il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, giardini ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-10%, il box lo si valuta a corpo.

### ***Consistenza dei beni***

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. commerciale mq</i>	<i>Coeff. Di riferimen to %</i>	<i>Coeff. Correttiv o</i>	<i>Valor e e quota</i>	<i>Sup. vendibile mq</i>
Appartamento	74,74	100	0,700	100	52,32
terrazzi	11,21	100	0,700	100	11,21
parti comuni	85,95	5	0,900	100	3,438
TOTALE					66,97

Totale superficie vendibile arrotondata .....67,00 mq

### **Valutazione immobili in Pioltello**

Dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto: dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche decorose del condominio e dell'immobile; in funzione della consistenza e dimensione del bene, dello stato di manutenzione interna ed esterna; fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona ed espletata una verifica sui valori O.S.M.I. la sottoscritta stima che il più probabile valore di mercato per l'immobile, al metro quadro, sia di Euro 1.100,00.

### **Quindi**

1.1 appartamento valore libero	100%	€ 73.700,00
1.2 valore occupato (-30% di 1.1)	100	C 51.590,00
1.3 per quota di proprietà (- 50 di 1.1)		C 36.850,00
2.1 appartamento valore occupato	100%	€ 52.360,00
2.2 per quota di proprietà (- 50 di 2.1)		C 26.180,00

Si allega alla seguente perizia quanto richiesto dal Giudice.

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede, Milano, 03/06/2013

Il C.T.U.

*Arch. Francesca Provantini*



