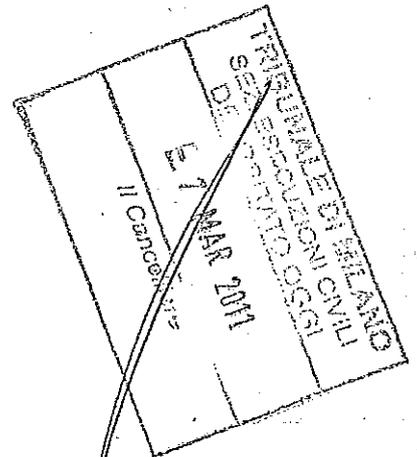
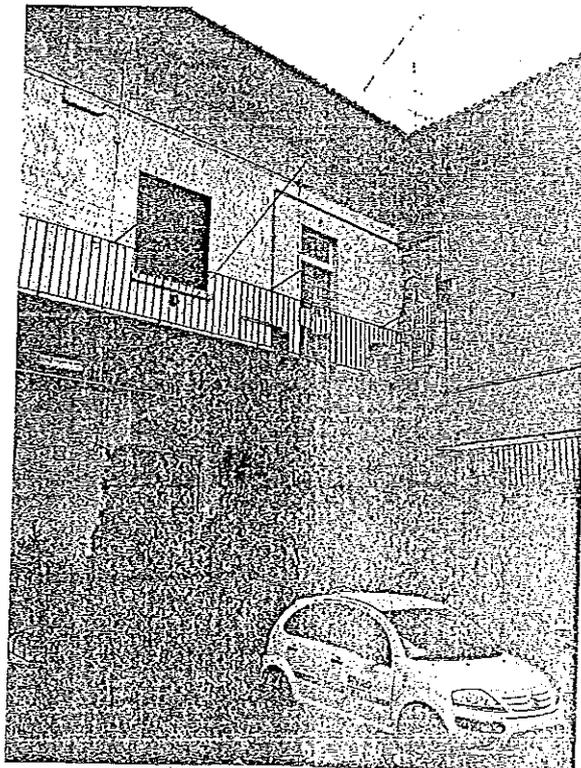


TRIBUNALE DI MILANO - III ESECUZIONI IMMOBILIARI - N.R. 1842 / 08  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT SSA ALIMA ZANA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NEL PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DEUTSCHE BANCK  
contro:

ORIGINALE



*Valentino Monaco*  
marzo 2011

20024 Garbagnate M.se (MI) - Via Mazzini, 15 - Telefono e fax: 02.99.55.906 - cell. 335.60.21.250

Tribunale di Milano

3° Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R. 1842/2008

G.E. Dott.ssa Alima Zana

ooooo

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento esecutivo:

Deutsche Bank AG – creditrice procedente – rappresentata da Unicredit  
Gestione Crediti S.p.A.; elettivamente domiciliata in 24121 Bergamo, Via Verdi  
n° 12, presso lo studio dell'avv. !

contro:

ebitore esecutato – residente in 20069 Vaprio d'Adda, Via  
Magenta n° 7.

Relazione del C.T.U.

Geom. Valentino Monaco

1.0) Premessa.

Con scrittura privata autenticata dal Notaio dott. C

San Gervasio l' 01.07.2002 con il n° 33029/15093, la Banca Popolare di  
Bergamo – Credito Varesino sottoscriveva con il Signor un  
mutuo ipotecario per € 80.000,00 al tasso annuo variabile del 5,250%.

Veniva concessa a garanzia del mutuo, da parte dei Signori

e –venditori dell'immobile-, l'unità  
immobiliare posta nel Comune di Vaprio d'Adda, Via Magenta 7, costituita da un  
appartamento posto al primo piano, di due locali, una cucina ed un w.c., con  
annessi due solai al piano di sottotetto, rispondente ai seguenti dati catastali:

Comune di Vaprio d'Adda; foglio 6; particella 130; sub. 703; piano 1-2;  
cat. A/3.

Poiché il Signor \_\_\_\_\_ si è reso insolvente del pagamento della complessiva somma di € 80.173,57 di cui € 77.191,50 di quota capitale, la Deutsche Bank AG ha dato corso al procedimento esecutivo.

ooooo

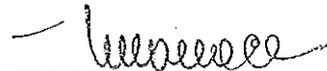
Il Giudice designato, del Tribunale di Milano, ha nominato il sottoscritto per la valutazione commerciale dell'immobile in questione, con il seguente

incarico:

*" 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 allegati agli atti, copie 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, 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 copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno*
- 2 - a identificare il bene oggetto di 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 dei beni*

*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 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 giudiziarie, sequestri o 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*

*6 - a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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 e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi della legge n° 47/85 e n° 724/92 e suoi relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e all'art. 46 del D.L.vo 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 dichiarare 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, 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 la valutazione anche della



sola quota."

oooo

Il sottoscritto ha potuto ispezionare e rilevare l'immobile solo di recente, a causa dell'assenza e dell'irreperibilità del debitore/occupante.

oooo

## 2.0) Accertamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta nel Comune di Vaprio d'Adda, Via Magenta 7, piano primo.

Trattasi di un appartamento di tre locali e bagno con relativo solaio, facente parte di un complesso edilizio di vecchissima costruzione (ultra centenario), realizzato in muratura di mattoni pieni e solai in legno. Il tutto si presenta in cattivo stato di manutenzione (vedi foto da 1 a 19).

Per quanto attiene l'appartamento in questione, lo stesso è costituito da un ingresso soggiorno, con piccolo locale adibito a bagno, privo di aerazione; un locale cucina ed una camera da letto, oltre ad un solaio posto al piano superiore, a cui si accede attraverso una scala comune in legno.

L'appartamento risponde ai seguenti dati catastali:

- foglio 6
- particella 130
- subalterno 703

ed ha le seguenti rifiniture:

- muratura in mattoni pieni intonacati sulle due facce
- pavimento in marmette di cemento colorato, in graniglia
- rivestimento interno ad intonaco a civile tinteggiato
- serramenti interni ed esterni in legno nazionale tinteggiato, in cattive

condizioni

- solai in legno con controsoffitto parte in arelle e parte in cartongesso
- impianto elettrico, parte a vista e parte incassato, in pessime condizioni, non rispondente alle normative vigenti e privo di qualsiasi protezione
- impianto idrico a vista
- impianto gas a vista, non a norma, con il contatore sigillato.

Per quanto riguarda i solai, gli stessi sono posti nel vano di sottotetto ed hanno un'altezza variabile da m. 1,15 a m. 3,40.

Allo stato non si possono considerare abitabili.

La superficie commerciale dell'immobile è la seguente:

a) appartamento

mq. 62,58 x 1,00 = mq. 62,58

b) solai

mq. 41,50 x 0,20 = mq. 8,30

mq. 70,88

oooo

### 3.0) Risposta ai vari punti del quesito.

a) titolo di provenienza

L'immobile è pervenuto al Signor \_\_\_\_\_ a seguito di atto di

compravendita del 07 giugno 2002 redatto dal Notaio

15094  
) (BG) N° 33030/1594 (Alleg. 7).

b) identificazione del bene

Appartamento posto nel Comune di Vaprio d'Adda, alla via Magenta n° 7; piano primo costituito da due locali, una cucina ed un w.c., con annessi due locali al piano secondo di sottotetto.

Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di Vaprio d'Adda al: foglio 6; particella 130; sub. 703; categoria A/3; classe 2; vani 4; R.C. € 185,92.

Coerenze appartamento:

- ballatoio comune; altra unità immobiliare; particella 155; particella 153; altra unità immobiliare.

Coerenze dei solai:

- cortile comune; altra unità immobiliare; corridoio e scala comune; altra unità immobiliare.

c) estremi atto di pignoramento

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Milano 2 in data 18 settembre 2008 ai n° 131618 reg. gen. e n° 81297 reg. part. a favore di "Deutsche Bank AG" con sede in Germania, codice fiscale 80107050157 ed a carico di

, nato a

Il pignoramento riguarda l'intero bene il cui atto di provenienza è stato indicato al punto a) e viene qui riportato:

- atto di compravendita del 07 giugno 2002 del notaio  
di N° 33030/1594.

d) descrizione del bene

La descrizione del bene è stata effettuata al punto 2.0) del presente elaborato.

e) stato di possesso dell'immobile

All'atto del sopralluogo il bene era occupato/condotto dal debitore esecutato

Sig.

f) esistenza di formalità e vincoli

Non sussistono vincoli particolari sul bene. Si da solo atto che lo stesso è stato venduto dai Signori C

, con il consenso dei Signori I

**g) formalità e vincoli gravanti sul bene**

Allo stato risulta che sul bene sussistono i seguenti gravami:

- ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 10 luglio 2002 al n° 86915/20187, per la somma di € 120.000,00, a garanzia di un debito di € 80.000,00 a favore della Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino srl, a carico di , quali terzi datori di ipoteca;
- ipoteca legale iscritta a Milano 2 il 24 novembre 2005 al n° 176117/47281 per la somma di € 40.400,26 a garanzia di un debito di € 20.050,13 a favore di "Esatri Esazione Tributi S.p.A." a carico di

**h) regolarità edilizia**

L'immobile risulta edificato prima dell'01settembre 1967 e non ha subito variazioni.

All'atto del sopralluogo, lo stato dei luoghi corrispondeva a quanto riportato nelle schede catastali.

**i) certificazione energetica ed impianti installati**

Poiché l'appartamento è di vecchissima realizzazione, non ha subito ristrutturazioni ed è, sostanzialmente, rimasto allo stato originario, non necessita di alcuna certificazione.

**l) valore dell'immobile, sia libero che occupato**

Vista la posizione e lo stato dell'immobile, considerati gli attuali prezzi di

mercato, sia di immobili nuovi che vetusti, è stata effettuata la valutazione sotto riportata, considerando che la superficie commerciale del bene è di mq. 70,88 ed il prezzo di mercato è di € 950,00/mq.

Da cui:

mq. 70,88 x € 950,00 = € 67.336,00

che può agevolmente arrotondarsi ad € 68.000,00.

oooo

Lo stesso bene, se occupato (non è il caso di cui ci si occupa) ha un minor valore del 30%, come segue:

€ 68.000,00 x 70% = € 47.600,00.

oooo

Ritiene lo scrivente di aver ben operato, restando disponibile per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Garbagnate Mil.se, 28.02.2011



Il C.T.U.

Geom. Valentino Monaco

Allegati:

- visura catastale e planimetria 1
- trascrizione pignoramenti e sequestri conservativi 2
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze 3
- documentazione fotografica del bene 4
- copie avvisi ricevimento racc. inviata al debitore 5
- attestazione invio relazione 6
- atto di provenienza 7

- CD