

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III – ESECUZIONI**

Procedura n . 1375/2011

G.E.

Promosso da : Banca di Credito Cooperativo di Carugate S.c.r.l.

Contro

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

Il G.I. in data 10.01.2012 disponeva una consulenza tecnica nominando C.T.U. il sottoscritto Aurelio Marco Borroni , iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n.11535 , all'albo dei periti ed esperti di Milano n.2006 ,all'albo degli agenti immobiliari di Milano n.7118 , con studio in via Rivoli 2 20121 Milano tel . 02 86.46.24.96 cell.335 84.029.48 e-mail [aurelioborroni@gmail.com](mailto:aurelioborroni@gmail.com) al quale erano formulati i seguenti quesiti:

1-Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile , allegando copie della comunicazione inviata impossibilità di accesso all'immobile , allegando alle 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 proprietari ) 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- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

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 matrimoniale 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 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 dei beni , nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stessa , 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 notizie di cui all'art.49 della L.47/85 ed all'articolo 47 del D.Lvo 378/01:indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia 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 al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa 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 22/1/2008 n.37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9-Ad indicare il valore dell'immobile libero ed occupato.

Nel caso si tratti 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;
- d) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto1(avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) Depositi oltre all'originale dell'elaborato , una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Windword versione almeno 96).

## OPERAZIONI PRELIMINARI

La presente relazione si compone di n.8 pagine.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso presso l'immobile in data 27.02.2012 in presenza della proprietaria .Dopo aver inviato una raccomandata senza alcuna risposta ho effettuato direttamente un sopralluogo incontrando casualmente il convivente della \_\_\_\_\_ a cui ho lasciato l'avviso e con il quale ho potuto organizzare, dopo qualche giorno , il successivo accesso.

## RISPOSTA AI QUESITI

1-Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile , allegando copie della comunicazione inviata impossibilità di accesso all'immobile , allegando alle 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 proprietari ) 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;

L'appartamento in questione è ubicato nel comune di Cambiago a nord di Milano in Via Montello n.27 . Identificato al NCEU : 1) al Foglio 1 , mappale 427 , sub.10 , piano 4-S1 , Cat. A/2 , Cl.1 Vani 6 , RCL Euro 619,75. 2) Foglio 1 , Mappale 427 , sub. 19 , Piano SI , cat. C/6 , Cl. 4 , mq 12 RCL Euro 29,75.

Coerenze dell'appartamento : a nord giardino condominiale , a est appartamento n.60 e vano scale condominiale

Coerenze cantina : a nord cantina n.56 , a est giardino comune , a sud cantina n. 57 , a ovest corridoio comune di accesso.

Coerenze autorimessa : a nord cortile comune , a est locale caldaia comune , a sud box n. 72 , a ovest cortile comune di accesso.

Formalità pregiudizievoli:

48573/27932 in data 29.04.2011 –Pignoramento notificato in data 31.03.2011 dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano , a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carugate S.c.r.l. , a garanzia di credito di Euro 27.407,89.

95887/22213 in data 1.7.2004 – Ipoteca Volontaria a favore Credito Bergamasco S.p.a. , con sede in Bergamo , domicilio presso filiale di Milano, P. Missori n. 3 , \_\_\_\_\_ ,

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ al tasso annuo del 5,113% da rimborsare in  
anni 15, iscritta per Euro 160.000,00 in forza di contratto in data 23.06.2004 a Rogito Dr.  
Arturo Brienza, Notaio in Milano, repertorio n.31393/\_\_\_\_\_ Grava sugli immobili in  
Cambiago, oggetto di relazione.

110239/30037 in data 12.07.2007 –

Atto di provenienza : Notaio Franco Sala in Milano vendita in autenticazione di firme in data  
28/10/1986 n.19046-5631, registrata in Milano il 31/10/1986, n.56508, serie 2.

3- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

Immobile sito nella zona periferica del comune di Cambiago pochi chilometri a Nord Est di  
Milano in prossimità della autostrada MI-VE. La via Montebello 27 è caratterizzata da  
condomini residenziali costruiti negli anni 80 a confine con una zona a verde agricolo.

Il condominio ha caratteristiche economiche con ingresso al piano seminterrato circondato da  
un piccolo giardino. Le facciate esterne sono in discreto stato di manutenzione così come il  
tetto. L'ingresso e i vani scala sono rivestiti in marmo e le condizioni di manutenzione sono  
discrete. I piani sono serviti da un ascensore.

L'appartamento è al quarto ed ultimo piano ed è composto da un ingresso con porta blindata  
,soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina abitabile e 2 balconi. Le condizioni generali sono  
discrete, i pavimenti sono in ceramica nelle camere in parquet e moquette. I serramenti  
interni sono di tipo economico in legno, mentre quelli esterni sono in legno con vetro singolo.

Non è dotato di aria condizionata. L'impianto di riscaldamento è condominiale a gas e dotato  
di caldaia nuova a condensazione con consumo differenziabile per unità abitativa.

Il box è singolo di dimensioni contenute con apertura basculante in metallo. La piccola cantina  
è dotata di finestrella.

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;

L'appartamento è occupato dalla stessa

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 matrimoniale 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 , anche di natura condominiale gravanti sul bene

La \_\_\_\_\_ i risulta essere l'unica proprietaria dell'immobile.

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.

Alla data del 23.03.2012 la Amministratrice condominiale dello studio Franco Brambilla di Gessate mi ha comunicato che la sig.a Calloni ha un debito nei confronti del condominio di € 8.420,00 .

7- A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni , nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stessa , 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 notizie di cui all'art.49 della L.47/85 ed all'articolo 47 del D.Lvo 378/01:indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia 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.

Per l'indirizzo via Montebello 27 non risultano i dati della licenza edilizia e si evince una difformità con i dati catastali in quanto all'agenzia del territorio compare a livello storico l'immobile con i dati catastali foglio 1 particella 427 e subalterno 10 e 19 ma sono inerenti un diverso indirizzo e cioè via XXV Aprile con licenza n.162125/84, il fascicolo riguardante il mappale 427 non esiste presso l'agenzia del territorio di Milano e dunque non viene rilevato a livello planimetrico l'intero fabbricato.

Inoltre non risultano presentati DIA, richieste di sanatoria e/o rilasciati dei condoni, le modifiche compiute presso il catasto relative l'immobile sono avvenute tutte con variazioni d'ufficio.

- 8-A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :
- a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa 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 22/1/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

**Regione Lombardia**

**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

valido fino al 29/03/2022

**Dati proprietario**

Nome e cognome  
Regione sociale  
Indirizzo **MONTELO**  
R. civico 27  
Comune **CAMBLAGO**  
Provincia **MI/ANCO**  
C.A.P. 20140  
Codice Fiscale / Partita IVA  
Telefono 0

**Catálogo Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo 15944 - 000107112  
Registato il 25/03/2012  
Valido fino al 29/03/2022

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome **Claninca Longhi**  
Numero di accreditamento 112113

**Dati catastali**

Comuna catastale	CAMBLAGO	Sezione	Foglio	Particella	427
Subalterni	da	a	da	a	b
10					

**Dati edificio**

Provincia **Milano**  
Comune **CAMBLAGO**  
Indirizzo **VIA MONTELO, 27**  
Periodo di abitazione dell'immobile **15 ottobre - 15 aprile**  
Grand giorno **24.04/1901**  
Categoria dell'edificio **E.1(1)**  
Anno di costruzione **1993-2006**  
Superficie utile **66,62 [m²]**  
Superficie disperdita (S) **84,74 [m²]**  
Volume lordo riscaldato (V) **20,14 [m³]**  
Rapporto SV **0,41 [m³]**  
Progettista architettonico **N.D.**  
Progettista impiantistico **N.D.**  
Costruttore **N.D.**

**Classificazione energetica - Ep - Zona climatica E**

Classe	Consumo [kWh/m²]
A+	< 14
A	23
B	58
C	87
D	116
E	145
F	175
G	175

Consumo attuale: **14,15 kWh/m²**

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **56,06 kWh/m²**

**Classificazione energetica - Et**

Valore attuale: **39,28 kWh/m²**

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione estiva: **136 kWh/m²**

**Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co<sub>2</sub>**

Consumo attuale: **14 kg/m²**

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **56,06 kWh/m²**

**Richiesta filigrana larga energetica**

Secondo quanto stabilito al punto 11 dello OG 10/15/08 e s.m.i. si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della larga



