

TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
R.G.E. 2708/11

Promossa da : CONDOMINIO VIA TREVÌ, 4D - MILANO

Contro :

C.T.U. geom. Riccardo Cattaneo

G.E. Dott.ssa BRUNO

\*\*\*\*\*

**PREMESSO**

Che tramite ordinanza, il sottoscritto geom. Riccardo Cattaneo, con studio in Buccinasco via M. Greppi n°17, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n°5853 ed all'Albo dei Consulenti e Periti Tecnici del Tribunale di Milano civile al n°8554 - penale n.646 veniva nominato esperto per la stima degli immobili e verifiche delle regolarità e documenti ipocatastali della causa indicata in epigrafe; che, fuori udienza, l'Esperto prestava giuramento di rito e che la Dottoressa BRUNO gli sottoponeva 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 Giu-*

dice quelli mancanti o inidonei, ed ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del 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 di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile,
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 li 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 be-

ne/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 od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti d'asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, con

precisazione della relativa data e  
dell'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 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'art.46 del D.Lvo 378/01: indi

chi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione /permesso in sanatoria( con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

8. 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;
- 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 ed 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 ed una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditore/i procedente/i, ai creditore/i intervenuto/i ed 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''''.

\*\*\*\*\*

## RISPOSTE AL QUESITO

\*\*\*\*\*

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 1.

Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile,.....

Niente da segnalare in quanto la raccomandata di

fissazione del sopralluogo è andata a buon fine ed ha permesso la visita dell'immobile e dell'unità immobiliare in esecuzione.

**PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 2**

*.....identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali.....*

Unità immobiliare sita nel comune di Milano zona Comasina in via Trevi,4/d, censita al C.E.U. di detto comune al foglio 98; mappale 109; sub.33; piano 2°; cat. A/3; classe 1; vani 2,5;

R.C.200,13

*.....riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se li stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso( (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale( nuda proprietà, superficie, usufrutto)....*

**Ipoteca volontaria** Circoscrizione 1 con nota 7 febbraio 2007 n. 9447/2114 a favore di "Unicredit Banca S.P.A." con sede in Bologna, c.f. 12931320159 a carico del signor [REDACTED] per l'importo complessivo di €. 213.063,00 a garanzia di un finanziamento di €.142.041,60

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data

30.09.2011 ai nn. 59257/40236, a favore di "Condominio via Trevi,4/d" ed a carico di [REDACTED] per l'importo di €. 1450,00 oltre interessi spese legali e diritti.

.....indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Con atto in data 23.01.2007 n. 132977/9268 trascritto a Milano 1 il 07/02/2007 n. 9446/5416 rogante notaio Emanuele Ferrari di Milano, la signora Emilia Boni, nata a Carpi(MO) il 02.02.1933 ha venduto al signor [REDACTED] l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 3**

*A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è ubicata nel comune di Milano zona Affori alla via Trevi 4,d. Il civico di detta via ingloba una serie di palazzi erette negli anni 1960.

Sono palazzi con un buon grado di manutenzione esterna ed una portineria.

Quanto in esecuzione è un alloggio posto al piano 2° fuori terra, composto da 2.5 vani utili e diviso in: ingresso, un bagno, un locale soggiorno/pranzo



e cucinotto di cottura, completa l'alloggio un balcone.

L'esposizione è rivolta ad est su fronte unico verso il cortile

Il rilievo eseguito in loco ha dato i seguenti valori di superficie lorda commerciale .

Soggiorno	mq. 17.74
Cucinotto	mq. 3.06
Ingresso	mq. 2.45
Bagno	mq. 5.25
Balcone	<u>mq. 1.17</u>
<b>TOTALI</b>	<b>MQ. 29.67</b>

I muri perimetrali esterni sono stati considerati con tutto lo spessore, i muri interni sono stati totalmente considerati ed i muri in comunione sono stati considerati al 50% dello spessore totale fra le due unità immobiliari, i balconi al 50% della superficie.

L'unità immobiliare non ha subito modifiche, la planimetria catastale allegata documenta fedelmente quanto esistente.

I pavimenti di tutti i locali sono in lastre di marmo da 20 x 40 bagno e cucina hanno rivestimento in piastrelle commerciali per h. 1.50.

I serramenti sono in legno di abete verniciati a

smalto bianco corredati da vetri semplici.

Il riscaldamento è a gestione condominiale, distribuito nei vari locali tramite pannelli a pavimento

L'impianto elettrico è sotto traccia con fili e frutti della BTicino serie commerciale.

Il palazzo è dotato di due ascensori automatici , uno per ogni scala, le parti comuni sono mantenute in buon ordine.

L'alloggio è dotato di citofono collegato al posto esterno di entrata al vano scala ed al civico.

L'insieme dell'unità immobiliare è mantenuto in ordine precario.

Esiste una rottura a plafone del locale soggiorno/pranzo, eseguita dal condominio in merito ad una perdita da un pannello di riscaldamento cui non si è ancora provveduto al ripristino della muratura relativa all'intervento a suo tempo eseguito.

L'altezza netta dei locali è di mt. 2.90.

La proprietà comporta 12.30 millesimi condominiali.

**PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 4**

*...a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi.....*

L'unità immobiliare è condotta dal proprietario esecutato precedentemente citato.

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 5

1. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti d'asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

Da quanto allegato alla procedura non esiste nulla in merito.

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 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).....

Dai documenti allegati alla procedura risulta un debito a carico del proprietario conduttore di €. 4.916,17 oltre spese legali, richieste dal Condominio cui l'unità immobiliare è parte

**PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 7**

*..A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i..... ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.*

La costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

**PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 8**

*Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*

I rilievi in loco comportano una superficie commerciale, di mq.29.67 .

Il valore medio della zona per alloggi simili per taglio, esposizione, altezza di piano, vista panoramica e fruibilità di servizi si stabilizza, secondo le valutazioni delle agenzie immobiliari presenti nella zona intorno a €.3.000,00/ 3.500,00 per metro quadrato,

Applico il valore massimo risultante dalle due esposizioni, confermato per quanto in esecuzione in quanto trattasi di piccolo alloggio che, una volta ri-

portato e mantenuto in ordine risulta con valore congruo alla abitazione di tipo economico della zona, simile pertanto ai valori di vendita applicato dalle agenzie immobiliari di alloggi della stessa tipologia e dimensione insistenti nello stesso complesso immobiliare.

Pertanto considero mq. 29,67 al valore di euro €. 3.500,00 per mq,

Posso quindi valorizzare l'insieme in arrotondati:

**€. 104.000,00**

(Euro centoquattromila/00)

A richiesta viene inoltre fornito anche il valore dell'immobile considerato occupato, applicando un degrado del 20% a dare :

**€.83.200,00**

(Euro ottantatremiladuecento/00)

Milano 07 Novembre 2011

Con osservanza

Il Tecnico

Geom. Riccardo Cattaneo

Allegati:

Planimetria e visure

Foto

Lettera A/R di convocazione

IN DEPOSITO:

Copia Perizia. Dischetto