

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III – ESECUZIONI

Procedura n . 3087/2011 G.E. Dott.ssa Caterina Trentini

Promosso da : Condominio via Paruta 31 Milano

Contro

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il G.I. in data 26.06.2018 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 ,al ruolo 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 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;

OPERAZIONI PRELIMINARI

La presente relazione si compone di n. 8 pagine con Allegata planimetria.



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 .

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;

Unità immobiliare sita in Milano via Paruta n.31 , censita al nuovo catasto edilizio urbano di Milano come segue: Foglio 203 , particella 358 , sub. 1 , zona 3 – categoria A/3 , consistenza 2,5 vani.

La proprietà è per 1/1 del sig.

Al momento dell'accesso del 24.11.2018 con il funzionario della SIVAG , l'immobile è occupato dallo stesso esecutato con famigliari .

La proprietà è pervenuta per acquisto fatto con atto del notaio Fabio Capaccioni di Milano in data 13 dicembre 2006 n.63833/11345 di Repertorio ,trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 12 gennaio 2007 ai nn.3034/1582.

3- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

L'immobile in oggetto è ubicato nella periferia Nord-Est di Milano via Paruta 31 , zona Palmanova/Viale Padova caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale con caratteristiche economiche. Il condominio è in discreto stato di manutenzione ed è di tipo economico/popolare anni 60 . Nello specifico si tratta di un appartamento bilocale al piano rialzato con cantina al piano interrato . L'appartamento è affacciato direttamente sulla strada ed è composto da un ingresso , soggiorno con cucina a vista , camera , bagno . Le condizioni generali sono pessime , i pavimenti sono in piastrelle di graniglia originali degli anni di costruzione , i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri , mentre quelli interni sono in legno . Non c'è impianto di riscaldamento , l'acqua calda è fornita da boiler elettrico. Al piano interrato la cantina di piccole dimensioni non presenta problemi di umidità ed ha una porta in assi di legno.



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'immobile è occupato dallo stesso esecutato

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.

Alla data del 5.11.2018 il debito dell'esecutato nei confronti del condominio ammontava a Euro 13.075,76 . Le spese ordinarie annuali corrispondono a € 1.003,51 . Non sussistono spese straordinarie approvate ad oggi . Non esistono vincoli alla vendita.

Millesimi corrispondenti all'unità abitativa n. 26,90/1000.

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.

Trascrizione accesa a Milano 1 in data 12 gennaio 2007 ai nn. 3035/941 a favore di Credito Bergamasco , a carico c ,Ipoteca volontaria con concessione di mutuo di Euro 120.000,00 durata anni 20 in forza dell'atto di rogito Notaio Fabio Capaccioni di Milano in data 13 dicembre 2006 n.63834/11346 di repertorio.

Trascrizione di Pignoramento in data 17 febbraio 2012 ai nn. 8850/6503 a favore di Condominio di via Paolo Paruta n.31 Milano e contr



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.

Nessuna modifica interna è stata evidenziata durante l'accesso, L'ufficio tecnico comunale urbanistica privata non ha mai ricevuto comunicazioni in questo senso.

C.E. n. 0596323 27.05.56. La costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967

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

Nel caso si tratti quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.

Considerando , quindi , tutti gli aspetti suddetti (ubicazione , consistenza , età , qualità e posizione dell'immobile) ho proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo , basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente ,entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul mercato.

Stima sintetica comparativa

Stima sintetica Comparativa a corpo	€ 50.000,00
Vizi detrazione 5%	€ 2.500,00
Spese condominiali 2 anni detrazione	€ 2.007,00

	€ 46.000,00



APPARTAMENTO	Superficie Abitazione	mq	29
	Superficie Cantina (10%)	mq 4,8	mq 0,5

	Superficie Commerciale	mq	29,5

Valore dell'immobile Libero mq 29,5 x € 1.700,00 = € 46.000,00

Valore dell'immobile Occupato (- 25%) mq 29,5 x € 1.275,00 = € 34.000 ,00

Milano 06.11.2018

BORRONI GEOM. AURELIO
 C.T.U. PERITI ESPERTI IMMOBILIARI N° 11535
 TRIBUNALE DI MILANO







MODELLO
P. Cat. 5 T. N. 481

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

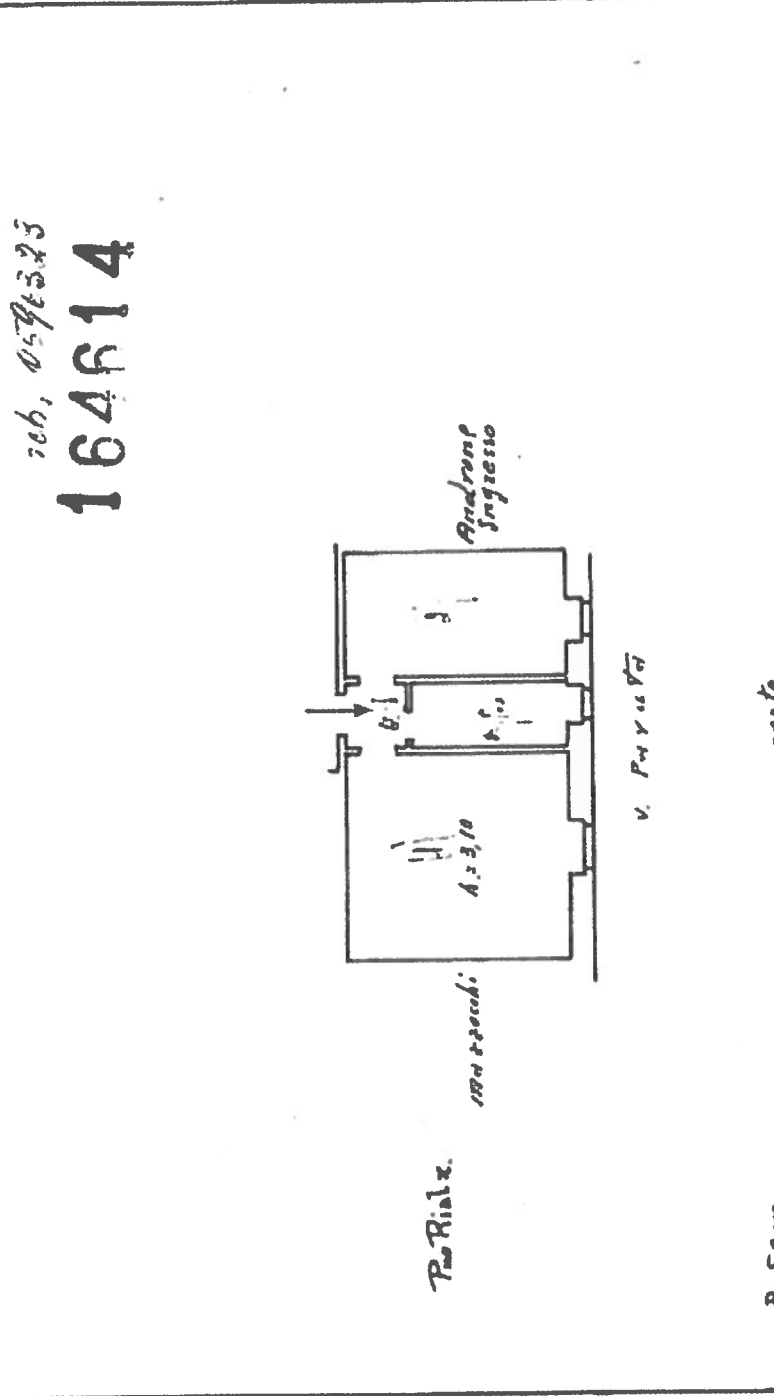
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1975, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Milano* Via *Paruta 62*

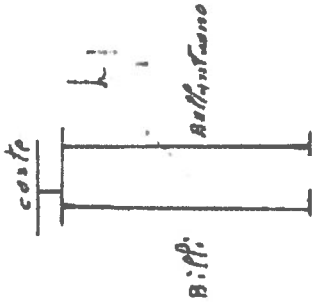
Ditta *Giorgiosi Remo di Marino*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio *Tecnico Edilizio* di *Milano*

(*) Finita Entità e del Comune



P. Sem.



ibbricati - Situazione al 08/07/2007 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio 203 Particella: 358 - Subalterno 1 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

Compilata dal *Geom. Piero Ceccato*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Ceccato

Iscritto all'Albo dei *geometri*
della Provincia di *Monza e della Brianza*

DATA *27-5-2006*

Firma: *Piero Ceccato*

INFORMATICA E SERVIZI



