

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III – ESECUZIONI

Procedura n .783/2011

G.E.Dott.ssa Susanna Terni

Promosso da :

Contro :

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il G.I. in data 24.09.2012 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 ,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;
- 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.7 oltre gli allegati.

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;

Le copie delle comunicazioni intercorse sono tra gli allegati.

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 riguarda 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;

Appartamento trilocale con locale solaio sito in via Mapelli 2 Milano.

Riferimenti catastali : Foglio 61 , Particella 192 , sub. 15 , Zona Censuaria 2 , Categoria A/5 , Classe 4 Consistenza 2 vani.

L'appartamento confina a Nord – Est con il ballatoio condominiale , a Sud –Est con proprietà di terzi , a Sud – Ovest con via Varesina , a Nord –Ovest con proprietà di terzi.

Il solaio confina con : Nord- Est con corridoio comune , a Sud- est con solaio di terzi , a Sud – Ovest Via Varesina , a Nord- Ovest con solaio di terzi.

Atto di Pignoramento del 25.01.2011 , numero di repertorio 341 , Registro generale 26029 , registro particolare n. 17197, presentazione n.186 del 02.05. 2011 a favore c
, contro :

cod. fisc.

Il pignoramento

riguarda l'intera proprietà immobiliare.

Atto di provenienza del 11.07.2005 del Notaio Crestetto Roberta Sede in Milano, nota presentata con modello unico n.29205. 1/2005 in atti dal 18.07.2005 Repertorio n 21473 .

3- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

Appartamento sito in via Mapelli 2 Milano zona Quarto Oggiaro , periferia Nord-Ovest caratterizzata da insediamenti residenziali di tipo popolare.

Il condominio in cui è inserito l'immobile è di livello popolare su 3 piani costruito negli anni 50.

Le parti comuni sono in cattivo stato di manutenzione , il palazzo non è dotato di ascensore e l'appartamento in questione è al terzo piano . Trattasi di tre locali con solaio al piano superiore e più specificatamente : ingresso diretto al soggiorno con angolo cottura , 2 camere , 1 bagno , piccolo balcone antistante l'appartamento. I locali sono in discreto stato di manutenzione con pavimentazione recente in ceramica , serramenti esterni in alluminio con vetri doppi , e serramenti interni in legno con inserti in vetro. L'impianto di riscaldamento /acqua calda è autonomo a gas fornito da una caldaia inserita tra i pensili della cucina. Il calore è irradiato da termosifoni murali .

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 dagli stessi esecutati.

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.

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.

Atto di Pignoramento del 25.01.2011 , numero di repertorio 341 , Registro generale 26029 , registro particolare n. 17197, presentazione n.186 del 02.05. 2011 a favore

... , contro :

Il pignoramento riguarda l'intera
proprietà immobiliare.

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.

Gli uffici comunali preposti non registrano alcun tipo di variazione urbanistica effettuata dagli esecutati , l'immobile è stato oggetto di una modifica interna , Variazione spazi interni (creazione bagno) che è stata presentata il 17.05 . 1999 dai precedenti proprietari . L'immobile al momento dell'accesso non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.

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.



valido fino al 10/05/2023

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Dati proprietario

Nome e cognome
 Regione sociale -
 Indirizzo vicolo mapelli
 N. civico 2
 Comune milano
 Provincia milano
 C.A.P. 20166
 Codice fiscale / Partita IVA MNTYYN75C16Z6111
 Telefono 0

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15146 - 013506 / 13
 Registrato il 10/05/2013
 Valido fino al 10/05/2023

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Mauro Di Tullio
 Numero di accreditamento 14414

Dati catastali

| Comune catastale | MILANO | | Sezione | Foglio | 61 | Particella | 192 |
|------------------|--------|---|---------|--------|----|------------|-----|
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | |
| 706 | | | | | | | |

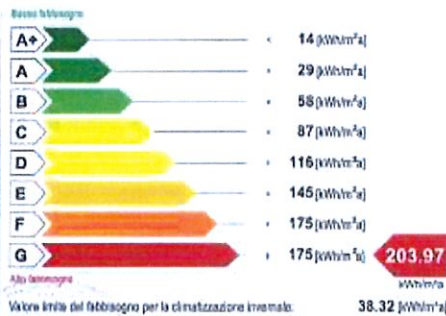
Dati edificio

Provincia MILANO
 Comune MILANO
 Indirizzo VICOLO MAPELLI, 2
 Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre 15 aprile
 Gradi giorno 2404(GG)
 Categoria dell'edificio E.1(1)
 Anno di costruzione 1930-1945
 Superficie utile 52.05 (m²)
 Superficie disperdente (S) 35.34 (m²)
 Volume lordo riscaldato (V) 208.94 (m³)
 Rapporto S/V 0.17 (m²)
 Progettista architettonico N.D.
 Progettista impianto termico N.D.
 Costruttore N.D.

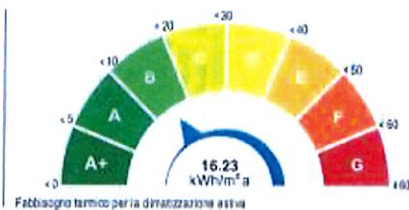
Mappa



Classe energetica - EP_n Zona climatica E



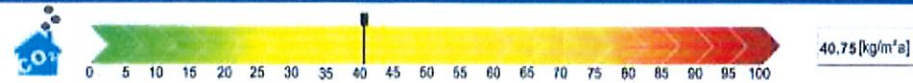
Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



www.cened.it

9-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.

| | | |
|--------------|-------------------------------|-------|
| APPARTAMENTO | Superficie Abitazione | mq 60 |
| | Superficie solaio (10%) mq 20 | mq 2 |
| | | ————— |
| | Superficie Commerciale | mq 62 |

Valore dell'immobile Libero mq 62 x € 2.200,00 = € 136.000,00

Valore dell'immobile Occupato (- 30%) mq 62 x € 1.540,00 = € 95.000,00

ALLEGATO A

Nota di trascrizione : Registro Generale n. 783/2011

Descrizione : Atto giudiziario Espropriazione Immobiliare

Specie dell'atto : Atto esecutivo cautelare.

Descrizione : Verbale di pignoramento immobili

Richiedente :

Debitore :

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Atto di Pignoramento del 25.01.2011 , numero di repertorio 341 , Registro generale 26029 ,
registro particolare n. 17197, presentazione n.186 del 02.05. 2011 a favore del ,
, contro :

. Il pignoramento
riguarda l'intera proprietà immobiliare.

ALLEGATO B

Appartamento sito in via Mapelli 2 Milano zona Quarto Oggiaro , periferia Nord-Ovest caratterizzata da insediamenti residenziali di tipo popolare.

Il condominio in cui è inserito l'immobile è di livello popolare su 3 piani costruito negli anni 50.

Le parti comuni sono in cattivo stato di manutenzione , il palazzo non è dotato di ascensore e l'appartamento in questione è al terzo piano . Trattasi di tre locali con solaio al piano superiore e più specificatamente : ingresso diretto al soggiorno con angolo cottura , 2 camere , 1 bagno . I locali sono in discreto stato di manutenzione con pavimentazione recente in ceramica , serramenti esterni in alluminio con vetri doppi , e serramenti interni in legno con inserti in vetro. L'impianto di riscaldamento /acqua calda è autonomo a gas fornito da una caldaia inserita tra i pensili della cucina. Il calore è irradiato da termosifoni murali .

Il solaio è in condizioni mediocri e viene utilizzato come deposito.

Appartamento trilocale con locale solaio sito in via Mapelli 2 Milano.

Riferimenti catastali : Foglio 61 , Particella 192 , sub. 15 , Zona Censuaria 2 , Categoria A/5 , Classe 4 Consistenza 2 vani.

L'appartamento confina a Nord – Est con il ballatoio condominiale , a Sud –Est con proprietà di terzi , a Sud – Ovest con via Varesina , a Nord –Ovest con proprietà di terzi.

Il solaio confina con : Nord- Est con corridoio comune , a Sud- est con solaio di terzi , a Sud – Ovest Via Varesina , a Nord- Ovest con solaio di terzi.

ALLEGATO C







MOD. AR. 11
497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN



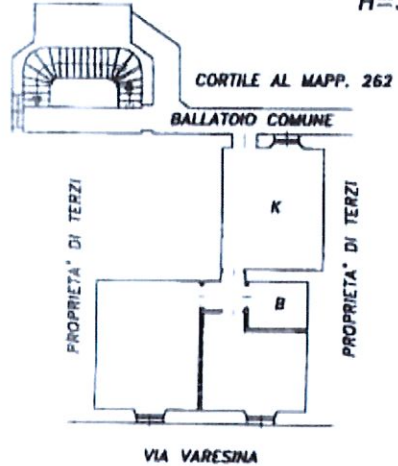
Planimetria di u. u. in Comune di MILANO

via VITOLO MAPELLI

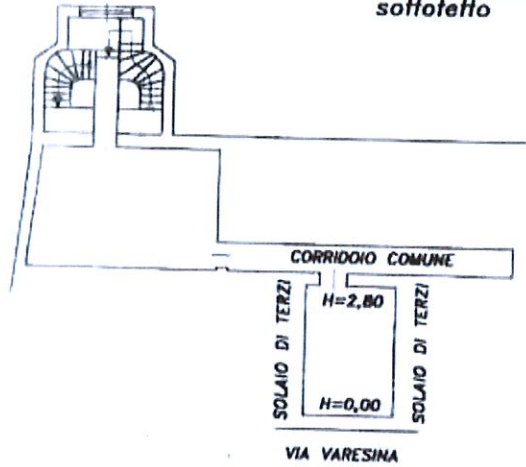
CIV.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2013 - Comune di MILANO (02085) - foglio 61 Particella 192 - Subalterno 706 -
VICOLO MAPELLI n. 2 piano 3-4.
Catasto Edilizio Urbano - Foglio 61 Particella 192 - Subalterno 706 -

PIANO TERZO
H=3,10



PIANO QUARTO
sottotetto



ORIENTAMENT.



SCALA DI 1:4

Dichiarazione di N.C. Computo del **GEOMETRA**
Ultima **PRODOTTA** di **GIULIANI PAOLO**
Data presentazione: 17/05/1999 - Data: 21/10/2013 - n. MI/543078 - Richiedente TRIB MI
Tot. schede: 19 - Formato di foglio: A4 (210x297) - Pm. di scala: 1:4
n. 9 - sub. 106 - della provincia di **MILANO 7820**

RISERVATO ALL'UFFICIO