TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III – ESECUZIONI

Procedura n . 595/2011 G.E.Dott.ssa Valentina Boroni

Promosso da :

Contro :

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il G.I. in data 20.09.2012 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

Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173

-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 esistenza.

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).

Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173

OPERAZIONI PRELIMINARI

La presente relazione si compone di n.5 pagine 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;

Copia della raccomandata e della relativa ricevuta 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 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;

Il box in questione confina a Nord-Est con le cantine , a sud con il vano scale condominiale , a Ovest con il corsello dei box e a Nord –Ovest con altro box sub. 60.

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue : Foglio 5 , Particella 693 , Sub. 59 , Categoria C/6 , Classe 2 , Consistenza 16 m2 , Rendita catastale L.168.

Atto di pignoramento trascritto presso l'ufficio dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 13.04.2011 ai numeri 41531/23971 a favore di [illegible] , carico di [illegible]

Atto di provenienza Trascrizione del 19.01.1996 n° 5927/4559 vendita dalla [illegible] alla sig.a [illegible] avente ad oggetto l'immobile pignorato.

3- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nella frazione di Mille Pini in via dei Tigli n. 3 in Rodano (MI) . Il box è al piano interrato di un condominio di grandi dimensioni con caratteristiche economiche costruito negli anni 80. L'ingresso allo scivolo carraio è agevolato da un cancello automatizzato con apertura a telecomando .

Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173

Il box è di tipo singolo con apertura d'ingresso in lamiera zincata basculante ed il corsello di accesso è coperto .

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).

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trscrizione richiesta presso il Tribunale di Roma dall'avv.Ettore Aversano domiciliato in via V.Monti n. 14 00195 Roma , in data 5.10.1998 n. 59129/12 di rep. Trascritta il 27.10.1998 nn. .l. e contro

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.

Verbale di Pignoramento Immobili Numero di Repertorio 1766 del 31.01.2011 a favore del

Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173

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.

L'immobile risulta costruito nell'area con licenza edilizia del 17/04/84 n°66/83 atto n° 379014/14734.

Non risultano altre modifiche

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 esistenza.

L'immobile in questione è un box non necessita di certificazione energetica.

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.

Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173

Box singolo libero	Superficie Commerciale	mq 16	=	€ 12.000,00
Valore dell'immobile Occupato (- 30%)		mq 16	=	€ 8.500,00

Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173

ALLEGATO A

Nota di trascrizione : Registro Generale n. 595/2011

Descrizione : Atto giudiziario Espropriazione Immobiliare

Specie dell'atto : Atto esecutivo cautelare.

Descrizione : Verbale di pignoramento immobili

Richiedente :

Debitore :

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Verbale di Pignoramento Immobili Numero di Reoertorio 1766 del 31.01.2011 a favore del

ALLEGATO B

Il box in questione confina a Nord-Est con le cantine , a sud con il vano scale condominiale , a Ovest con il corsello dei box e a Nord –Ovest con altro box sub. 60.

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue : Foglio 5 , Particella 693 , Sub. 59 , Categoria C/6 , Classe 2 , Consistenza 16 m2 , Rendita catastale L.168.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nella frazione di Mille Pini in via dei Tigli n. 3 in Rodano (MI) . Il box è al piano interrato di un condominio di grandi dimensioni con caratteristiche economiche costruito negli anni 80. L'ingresso allo scivolo carraio è agevolato da un cancello automatizzato con apertura a telecomando .

Il box è di tipo singolo con apertura d'ingresso in lamiera zincata basculante ed il corsello di accesso è coperto .

Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173

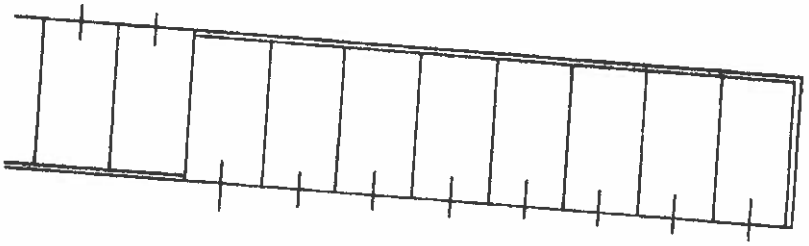
ALLEGATO C

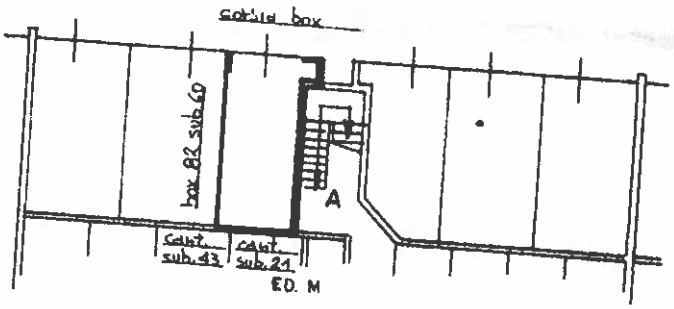
Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173

Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173

Piano interrato
Box 81

h. 2.95





ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PARTITA
FOGLIO 5
MAPP.

Compilata dal GEOM. MARIO CISLAGHI

Iscritto all'Albo de i GEOM. n. 5203
MILANO

Firmato Da: AURELIO MARCO BORRONI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24b173