Studio Tecnico Professionale Giovanni Geom. Colombo
Via G. Segantini, 8 - 20020 - Villa Cortese (Mi)
Tel. / Fax. 0331-430440

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CAUSA: 2335/09

PROMOSSA DA: Banca Agricola Mantovana

CONTRO:

GIUDICE: Dott. Cesare De Sapia

Il sottoscritto, Geometra Giovanni Colombo con studio a Villa Cortese in Via G. Segantini, 8, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Milano al n. 5463, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio.

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 Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i 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, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1- Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia 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 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 bene/i;

4- A riferire sullo stato di possesso del/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione dell'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 urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; Altri pesi o limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

6- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove costi 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 dell'art. 46 del D. L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza 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- Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D. M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/07 (G.U. 26 febbraio 2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37.

9- 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 interne ed esterne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali);

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96).

PREMESSA:

Il sottoscritto C.T.U. ha prestato giuramento il 29 ottobre 2011 ed ha ricevuto il quesito dal Giudice.

OPERAZIONI COMPIUTE:

1) "Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso..."

E' stato possibile effettuare l'accesso agli immobili.

2) "A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento..."

Pignoramento iscritto in data 04/09/2009 con numero di repertorio 14667, presentazione numero 289 datata 01/10/2009. Pignoramento a favore del Condominio di Via Don Grioli, 30 contro la S

Il pignoramento riguarda l'interezza del qui di seguito citato bene situato nel comune di Milano (Mi) in Via Don G. Grioli, 30, identificato catastalmente come segue: foglio 72, mappale 278, subalterno 501, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani e rendita € 777,27.

Il pignoramento riguardano la totalità del bene come sopradescritto.
Gli estremi dell'atto di provenienza identificante il bene oggetto della presente procedura riportano la compravendita datata il 25/03/2004 con numero di repertorio 161087/34419, sottoscritto dal Notaio Sergio Todisco in Milano, con presentazione numero 289 del 6 aprile 2004.

3) "A fornire una sommaria descrizione ..."

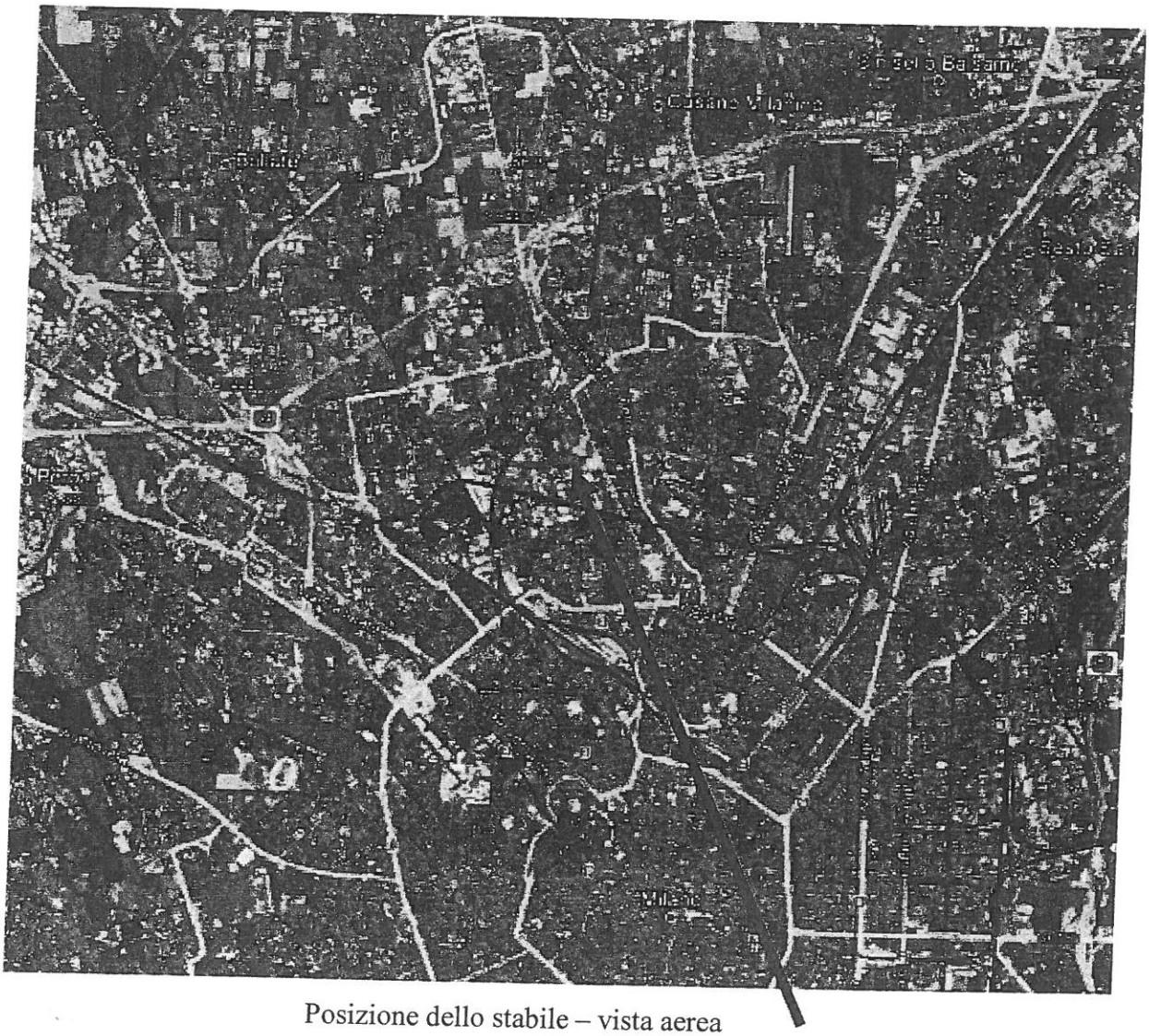
L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel comune di Milano in Via Don Grioli, 30. L'appartamento è inserito in una palazzina posta frontestrada e costituita da tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a cantinole.

Sulla facciata principale trovano posto dei balconi mentre le facciate interne presentano dei ballatoi che smistano i vari ingressi alle unità immobiliari.

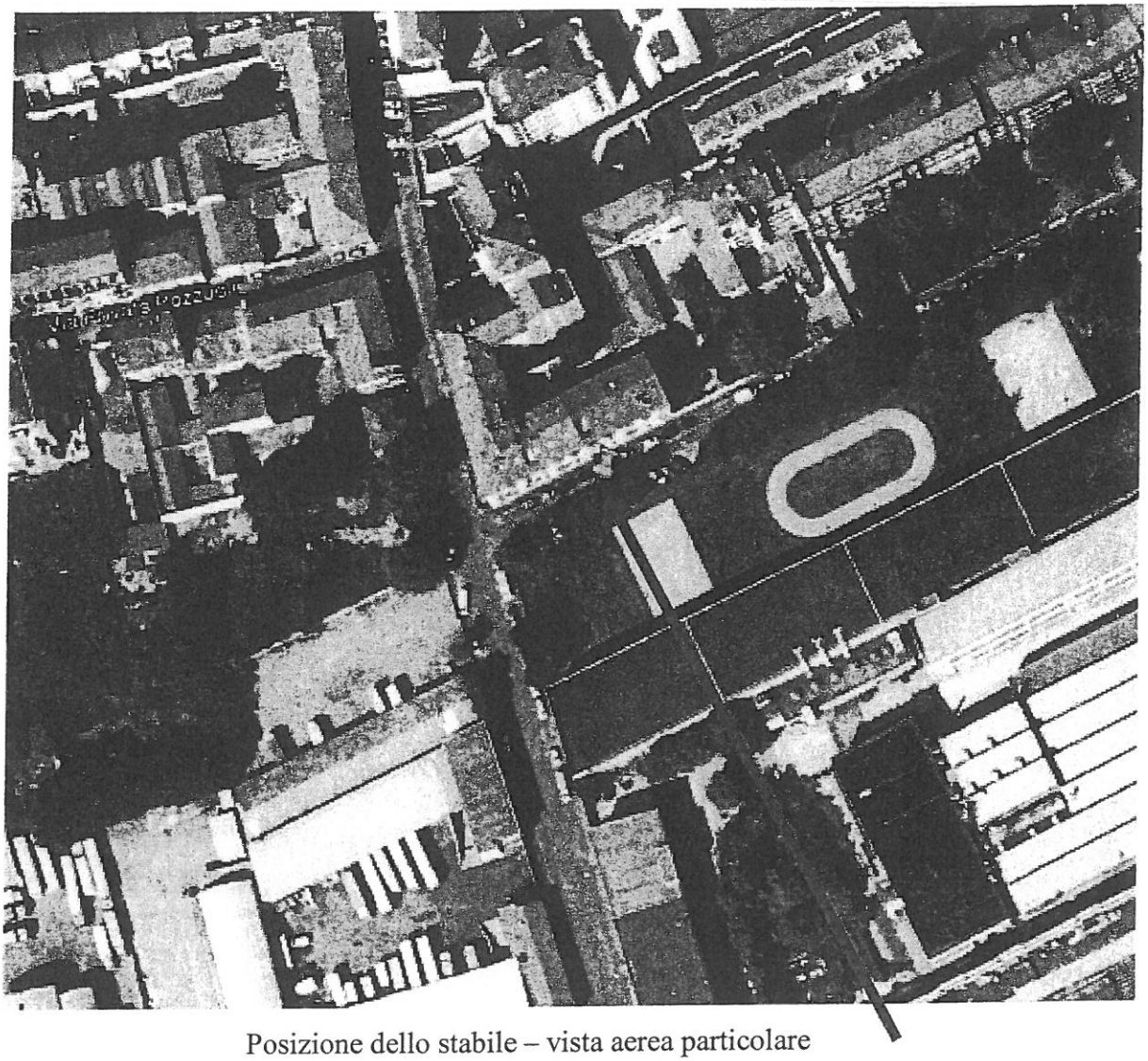
Le facciate sono in buono stato di conservazione.

L'accesso alle unità immobiliari è garantita attraverso il passo pedonale che funge anche da passo carraio e che permette l'accesso all'interno del cortile comune.

Nel quartiere sono presenti tutti i servizi, pubblici e privati, a supporto della residenza.



Posizione dello stabile – vista aerea



Posizione dello stabile – vista aerea particolare

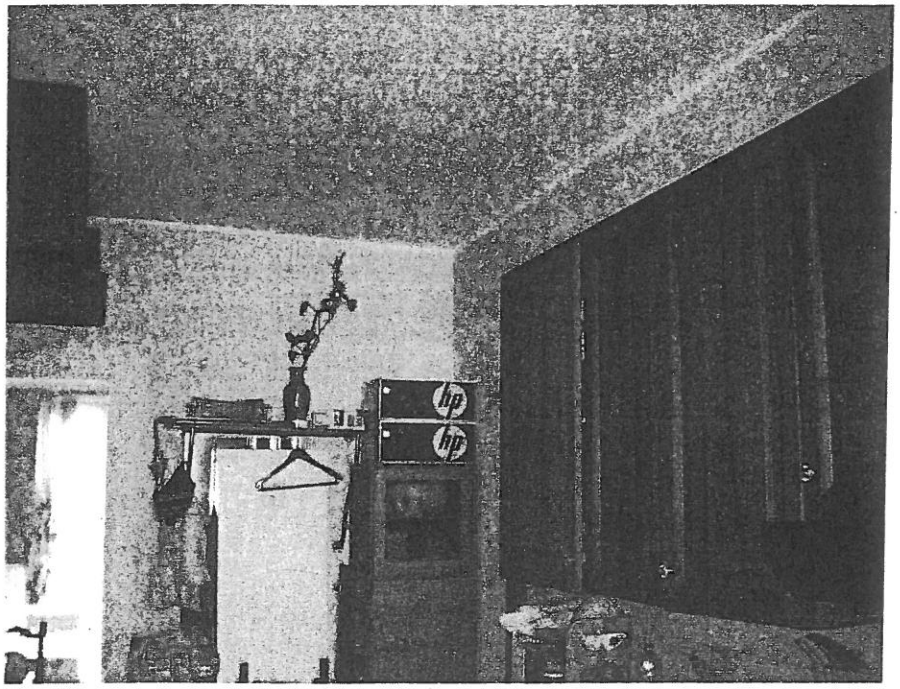
Descrizione del bene sopradescritto e contraddistinto catastalmente al foglio 72, mappale 278, subalterno 501.

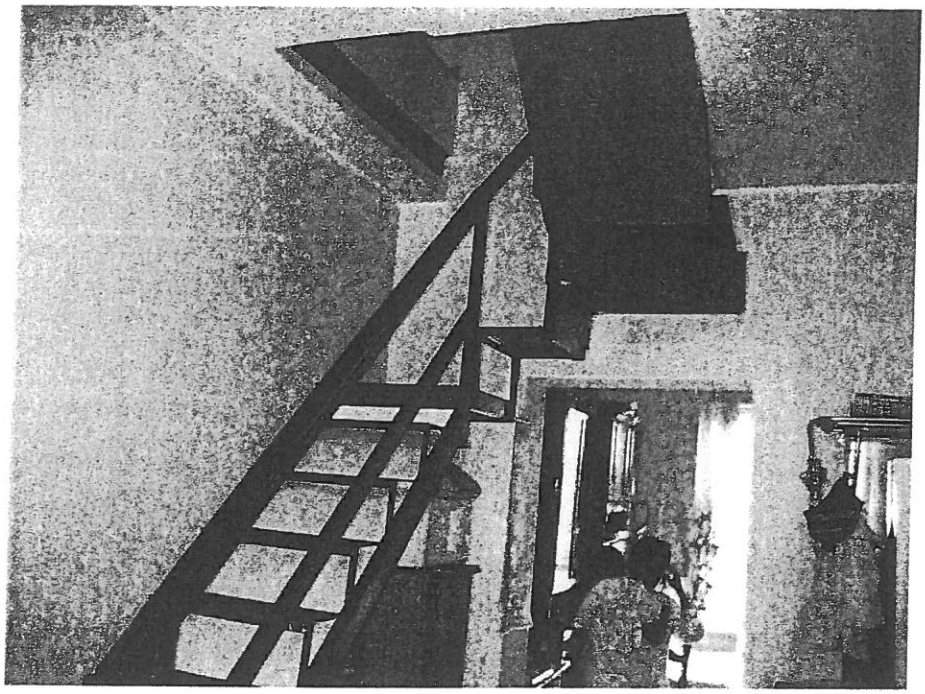
Nello specifico l'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento posto al piano secondo, terzo fuori terra, e collegato al suo interno con il piano sottotetto.

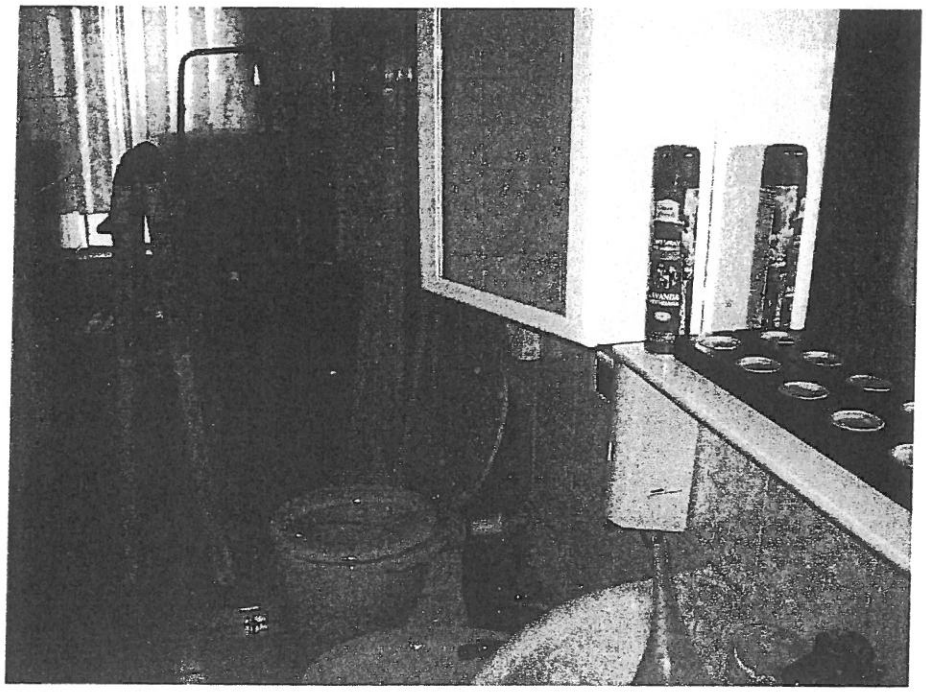
Entrando nell'appartamento ci si immette nella cucina la quale è collegata ad un servizio igienico. Dalla medesima cucina si accede al soggiorno.

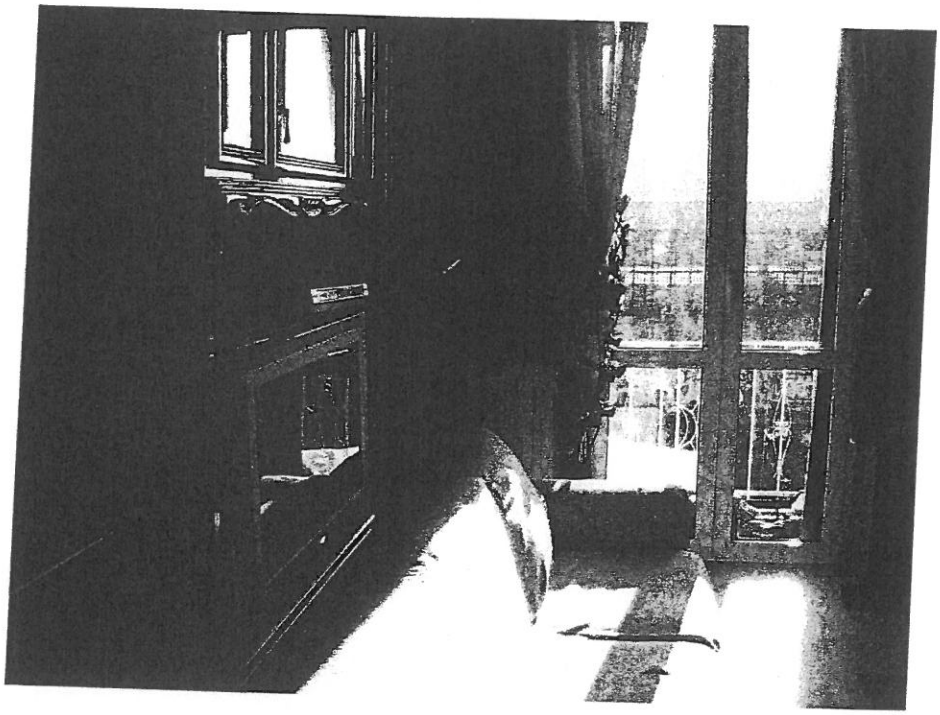
Sempre dalla cucina, attraverso una scala, si accede al piano sottotetto dove trovano posto quattro locali adibiti a camere da letto oltre ad un bagno ed un terrazzino.

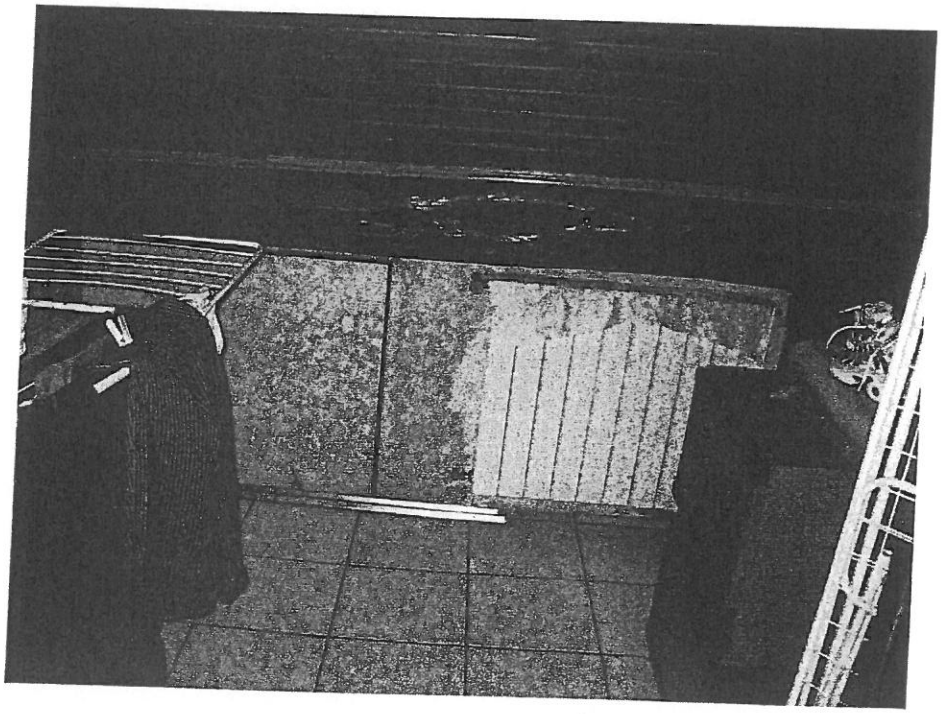
Sono presenti tutti gli impianti, elettrico di riscaldamento e idrico sanitario, e la gestione è autonoma.











5) "A verificare l'esistenza di formalità, ...".

Si vedano gli allegati alla presente.

Nota di trascrizione. Atto giudiziario – Pignoramento immobili per l'intera quota. presentazione n. 298 del 01-10-2009, numero di repertorio 14667 del 4 settembre 2009, a favore del Condominio di Via Don Grioli, 30,

[illegible] la

[illegible]).

6) "A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, ...".

Sentito l'Amministratore dell'immobile, Rag. Lauretta Allocca, si evince che il debito che l'immobile oggetto del pignoramento ha verso il Condominio è pari ad € 7.46,24.

7) "A verificare la regolarità edilizia e urbanistica...".

L'immobile, verificati i luoghi, risultano conformi a quanto dichiarato e riportato nella scheda catastale che qui si allega

8) "A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
a) della certificazione energetica...
b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti...".

a) Non si è ottenuta copia della documentazione inerente la certificazione energetica.
b) In merito agli impianti tecnologici presenti negli immobili, non si è avuta nessuna copia delle certificazioni di corretta installazione.

9) "Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato...".

Per quanto riguarda i criteri adottati per la stima dell'attuale valore di mercato dei beni sopradescritti, lo scrivente C.T.U. si è documentato circa i valori al metro quadrato adottati da esperti del settore immobiliare della zona, oltre ad aver fatto riferimento ai valori riportati su specifiche pubblicazioni (Osservatorio mercato immobiliare, Borsa immobiliare, Agenzia del territorio). Inoltre, si sono considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, nonché le caratteristiche proprie della zona in cui è ubicato.
E' stata valutata la superficie vendibile "reale", che è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisori interni rilevandoli dalla scheda catastale oltre a puntuali rilievi in loco.
Nello specifico la superficie commerciale dell'immobile è così suddivisa:
appartamento piano secondo, 57,00 mq. circa da valutare al 100% = 57,00 mq.;
balcone piano secondo, 2,00 mq. circa da valutare al 50% = 1,00 mq.;
appartamento piano terzo, 86,00 mq. circa da valutarsi al 70% = 60,20 mq.;
terrazzo piano terzo, 7,50 mq. circa da valutarsi al 70% = 5,25;
per un totale generale arrotondato di circa 124,00 mq.

Valore dell'immobile considerato libero:

- € 2.800,00 x mq. 124,00 = € 347.200,00

Valore dell'immobile considerato occupato risulta essere:

- € 347.200,00 – 10% = € 312.480,00

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico, con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.
Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Laura Corazza per la fiducia conferitami.

Villa Cortese, lì dicembre 2011

il C.T.U.
Geom. Giovanni Colombo