

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III – ESECUZIONI

Procedura n . 1375/2011

G.E.

Promosso da : Banca di Credito Cooperativo di Carugate S.c.r.l.

Contro

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il G.I. in data 10.01.2012 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 ,all'albo 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.8 pagine.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso presso l'immobile in data 27.02.2012 in presenza della proprietaria .Dopo aver inviato una raccomandata senza alcuna risposta ho effettuato direttamente un sopralluogo incontrando casualmente il convivente della _____ a cui ho lasciato l'avviso e con il quale ho potuto organizzare, dopo qualche giorno , il successivo accesso.

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;

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;

L'appartamento in questione è ubicato nel comune di Cambiago a nord di Milano in Via Montello n.27 . Identificato al NCEU : 1) al Foglio 1 , mappale 427 , sub.10 , piano 4-S1 , Cat. A/2 , Cl.1 Vani 6 , RCL Euro 619,75. 2) Foglio 1 , Mappale 427 , sub. 19 , Piano SI , cat. C/6 , Cl. 4 , mq 12 RCL Euro 29,75.

Coerenze dell'appartamento : a nord giardino condominiale , a est appartamento n.60 e vano scale condominiale

Coerenze cantina : a nord cantina n.56 , a est giardino comune , a sud cantina n. 57 , a ovest corridoio comune di accesso.

Coerenze autorimessa : a nord cortile comune , a est locale caldaia comune , a sud box n. 72 , a ovest cortile comune di accesso.

Formalità pregiudizievoli:

_____ –Pignoramento notificato in data 31.03.2011 dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano , a favore di Banca di Credito Cooperativo di Carugate S.c.r.l. , a garanzia di credito di Euro 27.407,89.

_____ – Ipoteca Volontaria a favore Credito Bergamasco S.p.a. , con sede in Bergamo , domicilio presso filiale di Milano, P. Missori n. 3 , _____ ,

nata a _____ il _____, C.F. _____
_____, C.F. _____ al tasso annuo del 5,113% da rimborsare in
anni 15, iscritta per Euro 160.000,00 in forza di contratto in data 23.06.2004 a Rogito Dr.
Arturo Brienza, Notaio in Milano, repertorio n. _____ Grava sugli immobili in
Cambiago, oggetto di relazione.

Atto di provenienza: Notaio Franco Sala in Milano vendita in autenticazione di firme in data
_____, registrata in Milano il _____, serie 2.

3- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

Immobile sito nella zona periferica del comune di Cambiago pochi chilometri a Nord Est di
Milano in prossimità della autostrada MI-VE. La via Montebello 27 è caratterizzata da
condomini residenziali costruiti negli anni 80 a confine con una zona a verde agricolo.

Il condominio ha caratteristiche economiche con ingresso al piano seminterrato circondato da
un piccolo giardino. Le facciate esterne sono in discreto stato di manutenzione così come il
tetto. L'ingresso e i vani scala sono rivestiti in marmo e le condizioni di manutenzione sono
discrete. I piani sono serviti da un ascensore.

L'appartamento è al quarto ed ultimo piano ed è composto da un ingresso con porta blindata
, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina abitabile e 2 balconi. Le condizioni generali sono
discrete, i pavimenti sono in ceramica nelle camere in parquet e moquette. I serramenti
interni sono di tipo economico in legno, mentre quelli esterni sono in legno con vetro singolo.

Non è dotato di aria condizionata. L'impianto di riscaldamento è condominiale a gas e dotato
di caldaia nuova a condensazione con consumo differenziabile per unità abitativa.

Il box è singolo di dimensioni contenute con apertura basculante in metallo. La piccola cantina
è dotata di finestrella.

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'appartamento è occupato dalla stessa

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

La _____ risulta essere l'unica proprietaria dell'immobile.

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.

Alla data del 23.03.2012 la Amministratrice condominiale dello studio Franco Brambilla di Gessate mi ha comunicato che la sig.a _____ ha un debito nei confronti del condominio di € 8.420,00 .

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.

Per l'indirizzo via Montebello 27 non risultano i dati della licenza edilizia e si evince una difformità con i dati catastali in quanto all'agenzia del territorio compare a livello storico l'immobile con i dati catastali foglio 1 particella 427 e subalterno 10 e 19 ma sono inerenti un diverso indirizzo e cioè via XXV Aprile con licenza n.162125/84, il fascicolo riguardante il mappale 427 non esiste presso l'agenzia del territorio di Milano e dunque non viene rilevato a livello planimetrico l'intero fabbricato.

Inoltre non risultano presentati DIA, richieste di sanatoria e/o rilasciati dei condoni, le modifiche compiute presso il catasto relative l'immobile sono avvenute tutte con variazioni d'ufficio.

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.

Regione Lombardia

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

valido fino al 29/03/2022

Dati proprietario

Nome e cognome
Regione sociale
Indirizzo **MONTELO**
R. civico 27
Comune **CAMBLAGO**
Provincia **MI/ANCO**
C.A.P. 20140
Codice Fiscale / Partita IVA
Telefono 0

Catálogo Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15944 - 000107112
Registato il 25/03/2012
Valido fino al 29/03/2022

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome
Clanica Langhi
Numero di accreditamento 112113

Dati catastali

Comuna catastale	CAMBLAGO	Sezione	Foglio	Particella	427
Subalterni	da	a	da	a	
10					

Dati edificio

Provincia **Milano**
Comune **CAMBLAGO**
Indirizzo **VIA MONTELO, 27**
Periodo di abitazione dell'immobile **15 ottobre - 15 aprile**
Gradi giorno **2404/1001**
Categoria dell'edificio **E (1)**
Anno di costruzione **1995-2006**
Superficie utile **66,62 [m²]**
Superficie disperdita (S) **84,74 [m²]**
Volume lordo riscaldato (V) **20,14 [m³]**
Rapporto SV **0,41 [m³]**
Progettista architettonico **N.D.**
Progettista impiantistico **N.D.**
Costruttore **N.D.**

Classifica energetica - Ep - Zona climatica E

Area abitativa	14 [kWh/m²]
A+	29 [kWh/m²]
A	58 [kWh/m²]
B	87 [kWh/m²]
C	116 [kWh/m²]
D	145 [kWh/m²]
E	175 [kWh/m²]
G	175 [kWh/m²]

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **56,06 [kWh/m²]**

Classifica energetica - Et

39,28 kWh/m²
Fabbisogno teorico per la climatizzazione estiva

Richiesta filoclima larga energetica

Secondo quanto stabilito al punto 11 dello DGS 10150/10 e s.m.i. si richiede, all'Organismo di accreditamento, il filoclima largo

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co₂

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **56,06 [kWh/m²]**

