

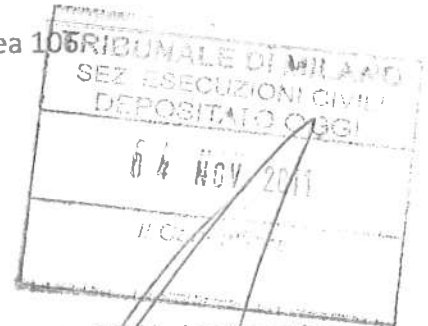
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III – ESECUZIONI

Procedura n 58/2009

G.I.Dott.ssa BRUNO

Promosso da condominio Monte Amiata di Milano Via Falck 53/Cilea 105

Contro :



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il G.I. in data 30.06.2011 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. 11532 , 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 info@immborroni.191.it 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. 6 pagine.

Il sottoscritto ha inviato lettera raccomandata in data 12/07/2011 .Mai ritirata dal

Il 26/07/2011 ho depositato una relazione con allegata ricevuta della raccomandata.

Il 31.8.2011 l'architetto che il sottoscritto ha delegato , ha richiesto agli uffici di edilizia privata del comune di Milano per le verifiche di conformità , la disponibilità dei documenti è stata data il 24.10.2011.

Il 19.10.2011 non avendo comunicazioni dal tribunale mi sono recato in cancelleria Esecuzioni Immobiliari ed ho trovato nel fascicolo l'autorizzazione del giudice di procedere con l'ausilio della forza pubblica. Lo stesso giorno mi sono recato sul posto presso l'immobile ed il portinaio mi ha informato che da molto tempo il sig.Saar non frequenta l'abitazione , ma che è ancora in possesso delle chiavi.

Il 28.10.2011 accesso all'abitazione in presenza della Polizia Commissariato Bonola ed un fabbro.

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;

Si allegano copie delle comunicazioni intercorse.

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'immobile oggetto della perizia è ubicato in via Cilea n.106(ex 34) è posto al piano terreno ed originariamente era un negozio oggetto di un cambio di destinazione in abitazione , ubicato in un condominio anni 80 con caratteristiche popolari . Confina a Nord con strada condominiale coperta a Sud/Est con atrio condominiale ed a Ovest con strada condominiale coperta.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Milano al Foglio 170 ; Particella 51 ; Sub 702 ; Zona censuaria ; Categoria A/3 ; Classe 4 ; Consistenza 2 Vani ; rendita € 268,56.

I dati sono derivanti dalla variazione nel classamento del 05.05.2005 n.75253 . 1/2005 in atti dal 05.05.2005 (protocollo n. Mi 0369371) Variazione di classamento.

3- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

L'appartamento in questione è ubicato al piano terreno di un condominio anni 80 con caratteristiche architettoniche originali . Il condominio molto voluminoso , consta di un ingresso centrale pedonale e carraio con portineria , alle spalle della portineria vi sono parcheggi esterni condominiali accessibili dal carraio con sbarra .Le condizioni delle parti comuni sono piuttosto buone .

Il condominio ha all'interno del fabbricato delle piccole strade pedonali che lo attraversano e all'incrocio con una di queste vi è il monolocale in questione che essendo stato un negozio ne ha mantenuto le caratteristiche . L'unica apertura e anche fonte di luce è la ex vetrina in alluminio con vetri semplici. Il monolocale ha un piccolo bagno con doccia ,wc , lavello . Un piccolo ripostiglio ed una camera da letto separata dal resto da una parete di mattoni forati . Le condizioni interne sono precarie ed i pavimenti sono in marmo ed in ceramica nel bagno .

Riscaldamento a caloriferi radianti con impianto centralizzato così come l'acqua calda.

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 (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.

-Sull'immobile grava un pignoramento ad istanza del Condominio Monte Amiata di Milano Via Falck 53-Via Cilea 106 . Trascrizione contro del 29/01/2009 registro particolare 2684 Registro Centrale 4238 . Pubblico ufficiale Giudiziario Repertorio 17837 del 16/12/2008 .

Contro sig. N. [redacted]
residente a Milano via Cilea 106.

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.

-Sull'immobile grava un pignoramento ad istanza del Condominio Monte Amiata di Milano Via Falck 53-Via Cilea 106 . Trascrizione contro del 29/01/2009 registro particolare 2684 Registro Centrale 4238 . Pubblico ufficiale Giudiziario Repertorio 17837 del 16/12/2008 .

Il costo per la cancellazione del pignoramento si aggira a circa € 1.500,00(millecinquecento).

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.

L'edificio ha ottenuto la licenza edilizia 1407 del 04.06.1980 Atti 203947/25817/79

Licenza edilizia 1043 del 05.06.1970 Atti 154542/3763/69

Variatione destinazione d'uso da negozio ad abitazione del 05.05.2004 Atto n. 38877.1

-Durante l'accesso all'immobile ho avuto modo di rilevare una difformità' rispetto alle planimetrie catastali : il locale all'ingresso è stato diviso in 2 con un tavolato di mattoni forati , ricavandone una piccola camera .E' evidente la non conformità con la normativa vigente.

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.

-L'immobile in questione non è corredato della certificazione energetica.

- Non vi sono le certificazioni relative all'installazione degli impianti.

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 Monolocale P.T. Mq 40,69

Valore immobile LIBERO Mq 40,69 x € 1.800,00 /Mq = € 73.000,00

Valore immobile OCCUPATO (-30%) Mq 40,69 x € 1.260,00/Mq = € 51.269,00

ALLEGATO A

Nota di trascrizione : Ufficio Provinciale di Milano Registro Generale n. 4238

Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. Particolare n.2684

Circoscrizione di Milano 1 Presentazione n. 322 del 29/01/2009

Descrizione : Atto giudiziario

Specie dell'atto

Descrizione : Verbale di pignoramento immobili

Codice : Richiedente Avv. Alessandra Masciandri Via Palestrina n.40 Milano

ISCRIZIONI IPOTECARIE

-Sull'immobile grava un pignoramento ad istanza del Condominio Monte Amiata di Milano Via Falck 53-Via Cilea 106 . Trascrizione contro del 29/01/2009 registro particolare 2684 Registro Centrale 4238 . Pubblico ufficiale Giudiziario Repertorio 17837 del 16/12/2008 .

Contro sig. P

residente a Milano via Cilea 106.

ALLEGATO B

L'appartamento in questione è ubicato al piano terreno di un condominio anni 80 con caratteristiche architettoniche originali . Il condominio molto voluminoso , consta di un ingresso centrale pedonale e carraio con portineria , alle spalle della portineria vi sono parcheggi esterni condominiali accessibili dal carraio con sbarra .Le condizioni delle parti comuni sono piuttosto buone .

Il condominio ha all'interno del fabbricato delle piccole strade pedonali che lo attraversano e all'incrocio con una di queste vi è il monolocale in questione che essendo stato un negozio ne ha mantenuto le caratteristiche . L'unica apertura e anche fonte di luce è la ex vetrina in alluminio con vetri semplici. Il monolocale ha un piccolo bagno con doccia ,wc , lavello . Un piccolo ripostiglio ed una camera da letto separata dal resto da una parete di mattoni forati . Le condizioni interne sono precarie ed i pavimenti sono in marmo ed in ceramica nel bagno .

Riscaldamento a caloriferi radianti con impianto centralizzato così come l'acqua calda.

L'immobile oggetto della perizia è ubicato in via Cilea n.106(ex 34) è posto al piano terreno ed originariamente era un negozio oggetto di un cambio di destinazione in abitazione , ubicato in un condominio anni 80 con caratteristiche popolari . Confina a Nord con strada condominiale coperta a Sud/Est con atrio condominiale ed a Ovest con strada condominiale coperta.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Milano al Foglio 170 ; Particella 51 ; Sub 702 ; Zona censuaria ; Categoria A/3 ; Classe 4 ; Consistenza 2 Vani ; rendita € 268,56.