TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 1044/10

Promossa da :CONDOMINIO VIA CALDERA 132 MILANO.

Contro : NASEF RAAFAT.

C.T.U. geom. Riccardo Cattaneo

G.E. Dott.ssa BRUNO

****

PREMESSO

Che tramite ordinanza,il sottoscritto geom. Riccardo Cattaneo, con studio in Buccinasco via M. Greppi n°17, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n°5853 ed all'Albo dei Consulenti e Periti Tecnici del Tribunale di Milano civile al n°8554 - penale n.646 veniva nominato esperto per la stima degli immobili e verifiche delle regolarità e documenti ipocatastali della causa indicata in epigrafe; che, fuori udienza, l'Esperto prestava giuramento di rito e che la Dottoressa BUONO gli sottoponeva il seguente

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

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 5853

Giudice quelli mancanti o inidonei, ed ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo doi provenienza del 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 di consentire la visita dell'immobile.

1. *Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile,*
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 li 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;*

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 5853

3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
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 od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
   - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
   - *Atti d'asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.*
   - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti*

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 5853

d'assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'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 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 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 le notizie di cui all'art.40 della

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 5853

L. 47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione /permesso in sanatoria(con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

8. 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 esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

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

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 5859

informatico(in formato Winword versione almeno '96).

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice ed una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditore/i procedente/i, ai creditore/i intervenuto/i ed al/i debitore/i anche se non costituito/i a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso'''''.

****

RISPOSTE AL QUESITO

****

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 1.

Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile,.....

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 5853

Niente da segnalare in quanto la raccomandata di fissazione del sopralluogo è andata a buon fine permettendomi la visita dell'immobile e dell'unità immobiliare in esecuzione.

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 2

……identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali……

Unità immobiliare sita nel comune di Milano in via Caldera n. 132, censita N.C.E.U. di detto comune al foglio 329, mappale 183, sub. 704, piano 1-4, cat. A/3 classe 3 vani 3, R.C.340,86.

……riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se li stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso((indicando i nominativi dei comproprietari)o altro diritto reale(nuda proprietà, superficie,usufrutto)…..

Pignoramento immobiliare trascritto A Milano 1 in data 14.05.2010 ai nn. 28545/18210

……indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 3

In data 28.11.1966 nn. 47183/17703tascritto in

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 5853

Milano il 12.12.1966 ai nn. 67590/49541 la Signora MUSELLI MIRELLA acquistava in Milano via Caldera 132 un appartamento al piano primo composto da due locali e servizi con annesso solaio. L'allora denuncia in NCEU con primitiva scheda n. 12833 del 20.12.1961 e successivamente catastato al: foglio 329, mapp.183, sub. 6.

In forza di atto del notaio Cesare Gallavresi in data 23.03.1972 nn. 56960/20366 di repertorio e trascritto in Milano il 12.04.1972 ai nn. 28535/22049, la signora MUSELLI MIRELLA, acquistava in milano, via Caldera 132 un appartamento al piano primo un appartamento di un locale e servizi con annesso solaio al piano quarto allora distinto al . foglio 329, mapp. 183, sub 8.A seguito di istanza di fusione delle due unità immobiliari attigue, i sub. 6 e 8 divenivano sub. 41.

Per successione legittima e rinuncia del coniuge, il sub. 41 passava in proprietà al figlio Signor PETRI MAURIZIO.

In seguito, l'appartamento veniva nuovamente diviso creando gli attuali sub. 703 e 704.

In forza di atto di notaio Giorgio Mantelli in milano, in data 22 giugno 2005 n. 211602/19504 trascritto a Milano1 il giorno 01.07.2005 ai nn.

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 5883

47993/26513 il sub. 704 oggetto della presente procedura veniva venduto all'odierno esecutato.
Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità lasciata dalla madre signora MUSELLI MIRELLA, al figlio signor PETRI MAURIZIO

A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel comune di Milano in via Caldera 132.
Trattasi di alloggio di un locale e servizio posto al piano primo e di solaio al piano quarto.
L'esposizione e tutta verso strada come appare dalla planimetria catastale richiesta al N.C.E.U. e che si allega in copia.
Le finiture interne sono in discreto ordine di manutenzione, il bagno è fornito di tre utilizzi: vaso, bidet, doccia, non esiste antibagno ed il cucinotto di cottura è a vista e senza porta.
Il riscaldamento è condominiale, i serramenti sono in abete verniciato con vetri semplici.

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 4

….a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi…….

L'unità immobiliare è condotta da famiglia estranea

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 3858

alla procedura non è stato fornito nessun contratto, registrato o meno, di locazione.

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 5

1. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
   - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
   - *Atti d'asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.*
   - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione.*
   - *Altri pesi o limitazioni d'uso(es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

Da richiesta all'amministrazione che si allega risultano debiti per oneri condominiali non pagati di €. 14.021,04.con rate annue ordinarie di €. 1.320 circa

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 6

...A verificare l'esistenza di formalità, vincoli

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA LOMBARDIA
GEOM. CATTANEO RICCARDO
N. 5[illegible]
MILANO

e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene(tra cui iscrizioni, pignoramenti,e altre trascrizioni pregiudizievoli)……

Da quanto allegato alla procedura non esiste nulla in merito.

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 7

..A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i……. ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Il primo atto del notaio Gallavresi citato in precedenza riporta data anteriore all'anno 1967

PER QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 8

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

I rilievi in pianta catastale comportano una superficie commerciale, solaio compreso, di mq. 35 circa.

Il valore medio della zona per alloggi simili per taglio, esposizione, altezza di piano, vista panoramica e fruibilità di servizi si stabilizza, secondo le valutazioni dell'O.M.I. da 2800 a 3800 euro a metro quadrato.

Considerando un valore medio fra i due, si ottiene un valore di euro 3.300, per metro quadrato, dato

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO
GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 3829

il piccolo taglio ritengo congruo un incremento di valore del 10% riferito a quanto in esame.

Posso quindi valorizzare l'insieme in

€. 127.000,00

(€uro centoventisettemila/00)

A richiesta viene fornito anche il valore dell'immobile considerato occupato, applicando un degrado del 20% a dare :

€.101.600,00

(€uro centounomilaseicento/00)

****

Milano 09 Maggio 2011

Con osservanza

Il Tecnico

Geom. Riccardo Cattaneo

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA — MILANO — GEOM. CATTANEO RICCARDO N. 5853

Allegati:

Planimetrie e visure

Foto

Lettera A/R di convocazione

IN DEPOSITO:

Copia Perizia.

Dischetto