

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III – ESECUZIONI

Procedura n . 412/2010

G.E.Dott.ssa Terni

Promosso da : Società Gestione Crediti BP S.C.P.A.

Contro

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il G.I. in data 4.09.2013 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

-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.7 oltre 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;

Le comunicazioni avvenute con l'esecutato compaiono 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;

L'immobile oggetto della presente è sito in via Torelli 5 Milano . Appartamento posto al piano primo composto da 2 locali e servizi il tutto censito al NCEU come segue : foglio 186 , mapp. 183 , sub. 510 , piano 1 , z.c. 2 , cat. A/4 , cl. 4 ,vani 3 .

Confini : a nord – est via Torelli , a sud-est proprietà di terzi , a sud- ovest parti comuni e proprietà di terzi .

Atto di pignoramento reg. gen 9332 reg. part. N. 5982 presentato in data 19.02.2010 a favore di Credito Bergamasco SPA per la quota di 1/1 della proprietà , intestata a sig. **[REDACTED]** e **[REDACTED]** nato in **[REDACTED]** il **[REDACTED]** **[REDACTED]** per la quota di ½ ed al sig. **[REDACTED]** nato in **[REDACTED]** il **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** per la restante quota di ½ .

Atto di provenienza stipulato dal Notaio Dr. Alessandro Cabizza notaio in Milano il 26.4.2007 , numero di repertorio 142612 raccolta 4164.

3- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

L'immobile in oggetto è sito in via Torelli n. 5 Milano e più specificatamente nella periferia Nord-Ovest di Milano denominata Bovisa caratterizzata da insediamenti residenziali e commerciali . L'appartamento è all'interno di un condominio con caratteristiche popolari ed avente le parti comuni in stato di degrado . Non ha ascensore e con una portineria ricavata da un locale posta nel cortile interno . Appartamento bilocale posto al primo piano e composto da ingresso con soggiorno cucina a vista , camera , bagno , balcone su via Torelli. Le condizioni

interne sono scadenti , i pavimenti in vari tipi di ceramica , i serramenti interni in legno così come quelli esterni con doppi vetri. L'appartamento risulta privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda è fornita da boiler elettrico.

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;

Al momento della visita l'appartamento sembra essere occupato da terzi ed i proprietari ,non presenti al momento dell'accesso solo saltuariamente fanno visita ai locali.

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.

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),chè 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.

Atto di pignoramento reg. gen 9332 reg. part. N. 5982 presentato in data 19.02.2010 a favore di Credito Bergamasco SPA per la quota di 1/1 della proprietà , intestata a sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ed al sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la restante quota di ½ .

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'ufficio tecnico comunale urbanistica privata non ha mai ricevuto comunicazione in merito a modifiche interne. Non risultano varianti o DIA. Non risultano presentate richieste di sanatoria relativa il subalterno per l'immobile in questione. E non sono state poste modifiche o cambi di destinazione d'uso a tutt'oggi tali da configurare abuso edilizio ai sensi di legge.

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.



STUDIO TECNICO
Geometra Mauro Di Tullio

Via Francesco Petrarca, 6 - 20123 Milano

ditullio.mauro@gmail.com P.IVA 06021350969

Tel. 02.45479429 Fax 02.99981173

**DICHIARAZIONE IN MERITO ALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE
DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

(DGR Regione Lombardia n. 8-8745 del 22 dicembre 2008)

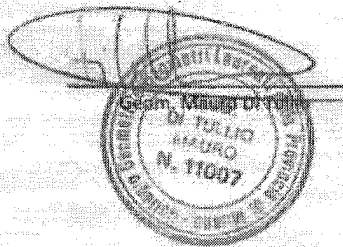
Il sottoscritto Geom. Mauro Di Tullio, con studio in Milano in Via Francesco Petrarca n. 6, C.F.: DTLMRA79M16A8830 iscritto al Collegio Geometri dalla Provincia di Milano al numero 11007 ed iscritto nell'elenco dei certificatori energetici della Regione Lombardia al numero 14414,

DICHIARA e ASSEVERA

Sotto la propria responsabilità che l'unità immobiliare sita nel Comune di Milano Via Torelli n. 5, identificata all'Agenzia del Territorio di Milano al foglio 186 particella 183 subalterno 510, in base al sopralluogo effettuato in data odierna e come previsto dall'art. 9.6 del DGR 8745/2008 in merito alle certificazioni energetiche degli edifici, l'unità immobiliare in oggetto di proprietà dei Sig.ri [REDACTED], risulta priva di impianto termico e di conseguenza non necessita dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Milano, 25 Aprile 2013

IL TECNICO CERTIFICATORE



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 Abitazione	mq 34
	Superficie Balcone (50%) mq 2	mq 1
		<hr/>
	Superficie Commerciale	mq 35

Valore dell'immobile Libero mq 35 x € 3000,00 = € 105.000,00

Valore dell'immobile Occupato (- 30%) mq 35 x € 2.400,00 = € 84.000,00

ALLEGATO A

Nota di trascrizione : Registro Generale n. 412/2010

Descrizione : Atto giudiziario Espropriazione Immobiliare

Specie dell'atto : Atto esecutivo cautelare.

Descrizione : Verbale di pignoramento immobili

Richiedente : Credito Bergamasco SPA

Debitore : 

ISCRIZIONI IPOTECARIE

-Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 24 maggio 2007 ai nn. 37825/9276 a favore di Credito Bergamasco Spa per Euro 300.000,00

ALLEGATO B

L'immobile oggetto della presente è sito in via Torelli 5 Milano . Appartamento posto al piano primo composto da 2 locali e servizi il tutto censito al NCEU come segue : foglio 186 , mapp. 183 , sub. 510 , piano 1 , z.c. 2 , cat. A/4 , cl. 4 ,vani 3 .

Confini : a nord – est via Torelli , a sud-est proprietà di terzi , a sud- ovest parti comuni e proprietà di terzi .

L'immobile in oggetto è sito in via Torelli n. 5 Milano e più specificatamente nella periferia Nord-Ovest di Milano denominata Bovisa caratterizzata da insediamenti residenziali e commerciali . L'appartamento è all'interno di un condominio con caratteristiche popolari ed avente le parti comuni in stato di degrado . Non ha ascensore e con una portineria ricavata da un locale posta nel cortile interno . Appartamento bilocale posto al primo piano e composto da ingresso con soggiorno cucina a vista , camera , bagno , balcone su via Torelli. Le condizioni interne sono scadenti , i pavimenti in vari tipi di ceramica , i serramenti interni in legno così come quelli esterni con doppi vetri. L'appartamento risulta privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda è fornita da boiler elettrico.

ALLEGATO C







TUC 3

INCASSATO
2 19 2007 431



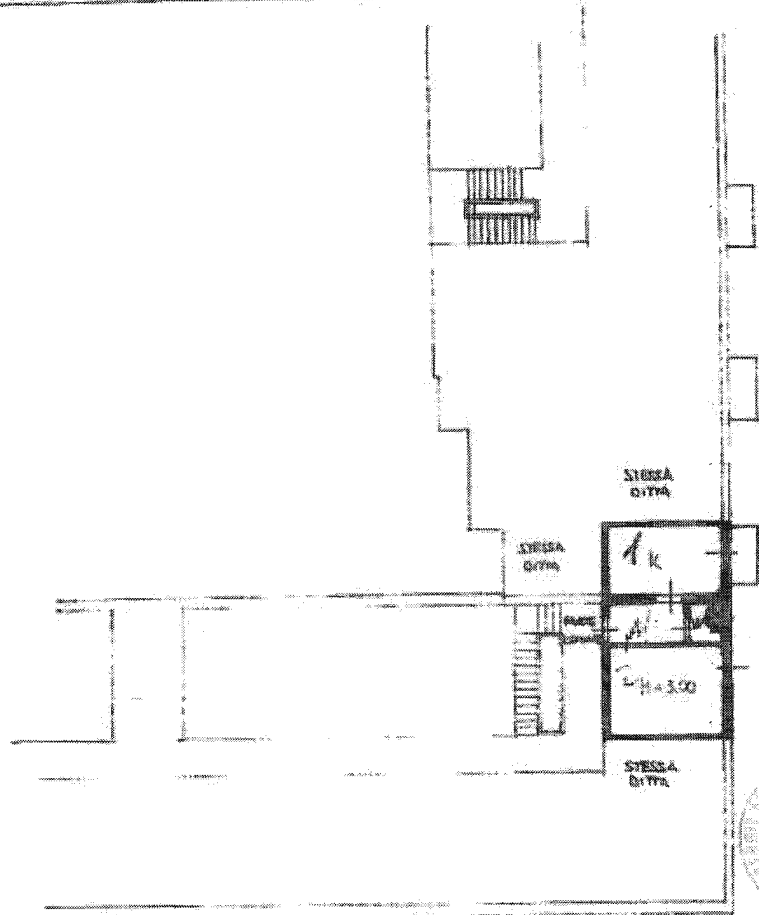
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 99/1



CIV. 5

Planimetria di u.m. in Comune di MILANO via TORELLI L.



VIA TORELLI

VIA CALABRIA

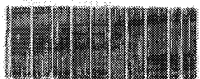
PIANO PRIMO



ORIENTAMENT



SCALA DI F.

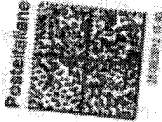


02665073

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Pagamento in atti <input type="checkbox"/> Prot. n. 20/03/1995 - Data: 08/04/2010 - n. MI0255851 - Richiedente VERNAZZI Formato di acc. A4(210x297) - Fog. di scala: 1/1 F. 196	Computo del <u>VERNAZZI</u> (foglio coperto a raso) n. MI0255851 - Richiedente VERNAZZI della provincia di <u>MI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
--	---	-----------------------

ALLEGATO D

Avvello Marco Ferrarini
CTU IMMOBILIARE TRIBUNALE MILANO
Via Rivoli, 2
20121 MILANO



Anno 2012/12/9

Spett.le

Sig. _____



Via L. Torelli, 5
20158 MILANO

