

elazione peritale d'Ufficio volta alla stima ed alla verifica della regolarità dei documenti ipotecastali
obiliare, di cui al pignoramento di che trattasi, facente parte dell'edificio posto in Via Cavazzali, 11 - MILANO.

TRIBUNALE DI MILANO III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: 832 / 2011
Giudice Esecutore: Dr.ssa ANNA FERRARI
C.T.U.: Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI
Verbale giuramento: 11 Gennaio 2013
Termine deposito relazione: 26 Settembre 2013 prorogato al 26.11.2013
Prossima udienza: _____

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A.

contro

*DEBITORE ESECUTATO! INDICAZIONE OMESSA AI SENSI DELL'ART 174
CO. 9 D.LGS. 196/2003*

Sommario.

1) PREMESSA	pag. 2
2) I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 2
3) SOPRALLUOGO	pag. 4
4) NORMATIVA URBANISTICA	pag. 6
5) DESCRIZIONE	pag. 7
6) VALUTAZIONE	pag. 9
7) ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI	
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano	pag. 10

Pagina n. - 1 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

L'area in SCIENZE EDILIZIE, TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE
Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9956
"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09
Abilitato alla MEDIAZIONE ai sensi del D.Lgs. 28/2010 (D.M. 180/2010) - Cod. Fisc. BCC GIN 681106 11264Y - Part. I.V.A. 09932850150
Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 333.96.96.037
E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - E-Mail P.E.C.: giovanni.boccardi@epec.it

- 8) CONCLUSIONI pag. 10
9) ELENCO DEGLI ALLEGATI pag. 10

1) Premessa.

Il sottoscritto Dott. Geom. Giovanni Boccardi, con studio in Via Baracca, 10 - RHO (MI), iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n. 9956, con ordinanza 26.09.2012 a firma dell'Illustrissimo Sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Milano - Dr.ssa ANNA FERRARI, veniva nominato in qualità di esperto per la valutazione di stima del bene oggetto del pignoramento di che trattasi.

Con verbale in data 11.01.2013, prestato il giuramento di rito, lo stesso Giudice invitata lo scrivente all'evasione dell'incarico.

Eseguiti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti nonché indagini c/o l'U.T.E. e Conservatori dei Registri Immobiliari nonché c/o P.U.T. del Comune di Milano, sulla base degli elementi raccolti, redigo qui di seguito la presente relazione.

2) Il bene oggetto del pignoramento.

In Comune di MILANO, Via Cavezzali n. 11.

Descrizione sotto il profilo catastale.

(Vedi planimetria e visure catastali nonché atto di provenienza rispettivamente A.I.L. A, B e C).



Pagina n. - 2 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDILIZIE, TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE
Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9956
"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 406/09
Abilitato alla MEDIAZIONE ai sensi del D.Lgs. 28/2010, D.M. 180/2010 - Cod. Fisc. BCU GINN 68110611264Y - Part. I.V.A. 09032850150
Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 333.96.96.037
E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - E-Mail P.I.C.: giovanni.boccardi@geogips.it

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento, che risulta rispondente a quella dell'atto di acquisto, differisce rispetto alla descrizione dell'attuale visura a seguito di intervenuta variazione in data 23.09.2002 di cui alla nota per diversa distribuzione interna protocollata in data 29.05.1989 (vedi visure ALL. B), peraltro come da risultanze rappresentate nella planimetria catastale (vedi ALL. A).

Detta variazione risulta infatti successiva rispetto alla data di stipula dell'atto di compravendita avvenuta in data 08.05.2002 (Vedi ALL. C).

Di seguito quindi la descrizione sotto il profilo catastale secondo le attuali risultanze:

- appartamento posto al piano 2° di un locale oltre servizi e piccolo vano per cottura, il tutto distinto al N.C.E.U. come segue:
fg. 201, mapp. 193, sub. 50, z.c. 3, cat. A/2, cl. 11, cons. 2 vani, rendita 475,14 €, piano 2.

Nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita si fa riferimento anche ad "un posto auto ad uso", questo però non meglio rappresentato ed individuato catastalmente ed in fatto, quindi non valutato dallo scrivente nella presente relazione.

Il pignoramento fa riferimento a solo un identificativo catastale, come detto riferito al solo appartamento.

Coerenze dell'appartamento rilevate dalla scheda catastale di cui alla menzionata nota di variazione in data 29.05.1989.

Da Nord procedendo in senso orario: appartamenti di terzi, passaggio / corridoio comune, appartamento di terzi, vuoto sul cortile.

Si registrano delle incongruenze rispetto a quanto scritto nell'atto di pignoramento e nell'atto di provenienza.

Nella sostanza la progressione delle coerenze è identica ma ruotata di - 45°.

Pagina n. - 3 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDILIZIE, TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE
Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9956
"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09
Abituito alla MEDIAZIONE ai sensi del D.Lgs. 28/2010, D.M. 180/2010 - Cod. Fisc. BCC GNN 681106 11264N - Part. I V.A. 09932850150
Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 333.96.96.037
E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - L-Mail P.E.C. giovanni.boccardi@geopoc.it

Provenienza.

- Compravendita in data 08.05.2002 a rogito Notaio Chiodi Daelli E. Rep. 147842 (Vedi ALL. C).

Il tutto come meglio in fatto ed in diritto ed indicato nei documenti che si allegano.

3) Svolgimento delle operazioni e sopralluoghi.

(Vedi raccomandata in data 24.04.2013 ALL. D).

Con detta raccomandata il C.T.U. informava gli esecutati del procedimento di che trattasi; coglieva in oltre l'occasione per richiedere agli stessi di essere ricontattato per coordinare data ed ora per il sopralluogo da effettuarsi c/o il loro immobile oggetto del pignoramento.

In difetto da un riscontro da parte degli esecutati, il C.T.U. individuava da subito per il detto sopralluogo il giorno 16.05.2013 ad ore 10.00.

Ricontattato telefonicamente dal legale stesso significava che la Sua assistita non sarebbe intervenuta in luogo anche perché a conoscenza del fatto che l'appartamento risultava per l'ennesima volta occupato senza titolo da sconosciuti; al riguardo significava di aver già promosso le conseguenti denunce alla Pubblica Sicurezza, senza però averne mai dato prova allo scrivente.

(Vedi rilievo fotografico in data 16.05.2013 ALL. E).

Ad ore 10,00 del giorno 16.05.2013 mi sono recato sul posto.

La fruibilità nello stabile è stata agevolata dalla casuale presenza in loco dell'Amministratrice del Condominio Sig.ra Isabella Lauria (vedi estremi su apposito bigliettino da visita qui allegati all'ALL. F).

L'accesso all'appartamento di che trattasi è invece stato consentito dalla presenza nello stesso di 2 persone (un uomo ed una donna di età ricompresa tra i 30 ed i 40 anni che NON hanno agevolato il loro riconoscimento con visione dei relativi.

Pagina n. - 4 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDILIZIE, TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE
Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n° 8915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n° 9956
"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09
Abilitato alla MEDIAZIONE ai sensi del D.Lgs. 28/2010, D.M. 180/2010 - Cod. Fisc. BCC/GNN/68H06 H264Y - Part. I.V.A. 09932850150
Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.89.252 - Cell. 333.96.96.037
E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - E-Mail PEC: giovanni.boccardi@geopuc.it

Procedente:

Esecutato:

documenti d'identità) che hanno dichiarato di occuparlo senza titolo ma dietro consenso della proprietaria: dichiarazione questa evidentemente in contrasto con quanto riferitomi dal legale dell'esecutata.

(Vedi comunicazione mail del C.T.U. all'Amministratore del Condominio in data 09 e 24 Settembre nonché 06 Novembre 2013 ALL. F).

Con detta mail il C.T.U. richiedeva all'Amministratore del Condominio di:

- essere ricontattato dal gestore dell'impianto di riscaldamento ai fini della redazione dell'Attestazione di Certificazione Energetica;
- informazioni circa l'identità delle persone rinvenute all'interno dell'appartamento.

L'Amministratore del Condominio riscontrava la mail di cui sopra con contatto telefonico, per significare:

- Sua impossibilità alla messa in contatto col gestore dell'impianto di riscaldamento, stante la grave situazione di morosità con i fornitori tutti;
- che l'appartamento era in effetti occupato abusivamente da persone non meglio identificabili e pertanto chiedeva di accelerare per quanto possibile la fase di esecuzione della procedura anche per azzerare i consumi.

Nella impossibilità di procedere alla compilazione dell'A.C.E., lo scrivente risollecitava con comunicazione mail in data 24.09.2013 lo stesso Amministratore al reperimento dei dati utile di caldaia: in sostanza in mancanza dei detti dati il C.T.U. a cercato di verificare la possibilità di reperire dati di precedenti A.C.E. depositate per altri appartamenti facenti parte dello stesso stabile, verifica che però ha sortito un esito negativo.

(Vedi comunicazione mail dell'Amministratore del Condominio in data 13 Novembre 2013 ALL. G).

Sollecitata nuovamente dal C.T.U., sia telefonicamente che a mezzo mail, rinvenuto in centrale parte del libretto di caldaia, con detta mail l'Amministratore

Pagina n. - 5 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDILIZIE, TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE
Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9956
"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09
Abituato alla MEDIAZIONE ai sensi del D.Lgs. 28/2010 - D.M. 180/2010 - Cod. Fis. BCCGINN68110611264Y - Part. I.V.A. 09932850150
Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 333.96.96.037
E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - E-Mail P.I.C. giovanni.boccardi@unipec.it

Relazione peritale d'Ufficio volta alla stima ed alla verifica della regolarità dei documenti ipotecari dell'unità immobiliare, di cui al pignoramento di che trattasi, facente parte dell'edificio posto in Via Cavezzali, 11 - MILANO.

Procedente:

Esecutato: []

del Condominio inviava al C.T.U. quanto reperito.

(Vedi istanza di proroga del C.T.U. in data 25.09.2013 e provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice in data 26.09.2013, ALL. H).

Approssimandosi lo scadere del termine concesso per il deposito della relazione peritale, con detta istanza lo scrivente inoltrava all'Ill.mo Sig. Giudice una richiesta di proroga.

Il Giudice concedeva una proroga di 60 gg.

(Vedi A.C.E. ALL. I).

L'appartamento è stato rilevato non censito al catasto energetico.

Ho quindi provveduto ad incaricare all'uopo un collega di mia fiducia nella persona del Geom. WALTER PELUZZI.

Il documento reperito dall'Amministratore è stato rilevato utile ma non esaustivo.

Ciò ha determinato attività suppletive da parte del collega che hanno determinato un ritardo nella redazione dell'A.C.E. e conseguentemente nel deposito della presente relazione peritale d'ufficio.

L'A.C.E. che si allega inquadra l'appartamento oggetto del pignoramento in classe energetica "F", per il riscaldamento invernale ed in classe energetica "C" per il raffrescamento estivo.

Esaurite anche le attività di verifica c/o i pubblici uffici si è quindi proceduto alla stesura della presente relazione.

4) Normativa Urbanistica.

L'intero edificio rileva una vetustà riconducibile ai primi anni '60 del secolo scorso, quindi antecedente il 01.09.1967.

Dall'atto di acquisto di cui all'ALL. C si rileva che lo stesso ha formato l'oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia in data 8 agosto 1961 n. 2.731 atti 94090/2783/1961
- licenza in variante in data 22 luglio 1964 n. 1.915 atti 75062/1836/1964 e ciò

Pagina n. - 6 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDIFICIE, TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE

Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9986

"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09

Abilitato alla MEDIAZIONE ai sensi del D.Lgs. 28/2010, D.M. 180/2010 - Cod. Fis. BCC GNS 6810611264Y - Part. I.V.A. 09932850150

Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 333.96.96.037

E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - E-Mail P.F.C.: giovanni.boccardi@egedopez.it

Procedente:

Esecutato:

ai sensi dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47;

- concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie nel sottotetto con protocolli n. 216218, 216219, 216220, 216221 con relative oblazioni interamente pagate con bollettino postale n. 74 in data 27.05.1986 c/o l'ufficio Postale di Roma U.R.,

Lo stato rappresentato in scheda catastale è stato rilevato rispondente allo stato attuale dei luoghi; agli atti della locale Pubblica Amministrazione non è stata rinvenuta alcuna pratica facente riferimento alle pratiche menzionate in visura catastale e qui riportate al punto 2).

5) Descrizione.

Dell'intero edificio condominiale si rileva che trattasi di costruzione costituita da n. 9 piani fuori terra a destinazione residenziale.

L'intero edificio viene rilevato in condizioni statiche e di facciata oltre che di contesto d'ubicazione discrete, contrariamente però al contesto interno che viene rilevato pessimo ed in stato di semi abbandono per carenza di attività manutentive ordinarie e straordinarie oltre che in conseguenza di danni conseguenti ad atti vandalici (vedi descrizione a cappello dei positivi fotografici da n. 1 a n. 15).

Sentita l'Amministratrice dello stabile, pare che l'origine del degrado sia determinata dall'occupazione senza titolo, da parte di persone anche di identità non nota, di diverse unità immobiliari; pare che trattasi quindi di ambito difficile già noto alle competenti autorità di Pubblica Sicurezza e peraltro rilevante un congruo numero di appartamenti in attesa di essere assegnati all'asta perché assoggettati ad esecuzioni immobiliare come per il caso di specie.

Molti servizi, tra cui il calore per il riscaldamento, il raffrescamento e gli ascensori, non vengono più erogati per sostanziale carenza di fondi nelle casse del Condominio: ciò sempre come riferito dallo stesso Amministratore del Condominio Sig.ra Isabella Lauria,

Pagina n. - 7 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDILIZIE, TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE;

Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9956

"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09

Abilitato alla MEDIAZIONE ai sensi del D. Lgs. 28/2010, D.M. 180/2010 - Cod. Fis. BEC GNN 68106 0264Y - Part. I.V.A. 09932850150

Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 333.96.96.037

E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - E-Mail P.E.C.: giovanni.boccardi@geosps.it



Relazione peritale (l'Ufficio volta alla stima ed alla verifica della regolarità dei documenti ipocatastrali dell'unità immobiliare, di cui al pignoramento di che trattasi, facente parte dell'edificio posto in Via Cavezzali, 11 - MILANO.

Precedente:
Esecutato:

Relativamente all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si rileva:

- dal punto di vista distributivo, la pianta dell'appartamento è sostanzialmente riconducibile alla scheda catastale che si allega sotto All. A; ingresso nell'unico disimpegno che mette in diretta comunicazione la zona cottura, il bagno e l'unico locale giorno / notte (zona cottura e bagno senza finestre e quindi locale monoaffaccio);
- la porta di primo ingresso è in legno con serratura non di sicurezza;
- porte interne tamburate ed impiallacciate sulle parti in vista;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura;
- sanitari in ceramica smaltata con miscelatori cromati;
- produzione acqua calda mediante bollitore elettrico posizionato nel bagno;
- tapparelle in pec;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia con frutti di qualità commerciale;
- impianto di riscaldamento condominiale;
- serramenti in alluminio con vetro semplice.

Segni da carenze e danneggianti sono visibili anche all'interno dell'appartamento, come da positivi fotografico dal n. 16 a n. 27.

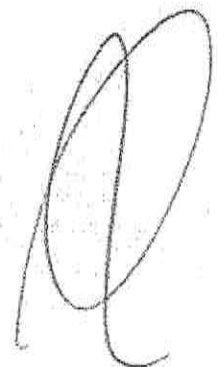
Gli elementi che possono in un certo senso essere visti positivamente sono:

- dimensioni e tipologia dell'alloggio, comunque richiesta dal mercato;
- affaccio sul cortile interno, quindi senza il disturbo da traffico veicolare;
- posizione su Via pubblica ben servita da mezzi di trasporto pubblici di superficie.

Gli elementi che possono in un certo senso essere visti negativi sono:

- contesto ambientale legato alla conduzione delle unità abitative;
- importante presenza di danneggiamenti e mancanze.

La superficie commerciale, al lordo delle partizioni interne e delle murature



Pagina n. - 8 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDILIZIE, TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE
Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 3915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9956
"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09
Abituato alla MEDIAZIONI, ai sensi del D.Lgs. 28/2010; D.M. 180/2010 - Cod. Fisc. BCC GKN 68106 H264Y - Part. I.V.A. 09932850150
Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 333.96.96.037
E-Mail: boccardigianni@virgilio.it - E-Mail PEC: giovanni.boccardi@pec.it

Relazione peritale d'Ufficio volta alla stima ed alla verifica della regolarità dei documenti ipocatastrali dell'unità immobiliare, di cui al pignoramento di che trattasi, facente parte dell'edificio posto in Via Cavezzali, 11 - MILANO.
Procedente:
Esecutato:

perimetrali d'ambito, può essere così determinata:

(5,60 x 5,30) x coeff. 1,00

29,68 mqce

Sommano 29,68 mqce

6) Valutazione.

Tenendo conto della natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore dello stesso, svolgendo indagini presso operatori economici della zona onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di raffronto.

E' stato tenuto nella giusta considerazione il grado di vetustà dell'edificio con particolare attenzione alle condizioni di conservazione e manutenzione.

Sono state valutate le condizioni di mercato riferite al particolare momento economico, confrontando le compravendite recenti di immobili similari a quello in esame onde estrapolare adeguati parametri utili alla stima.

E' infine stata considerata la particolare ubicazione, la destinazione d'uso e quant'altro necessario per una serena ed equa valutazione del bene in oggetto.

Premesso quanto sopra, si perviene alla seguente stima del valore di mercato, anche se parlare di mercato oggi risulta abbastanza difficile stante il ridottissimo numero di compravendite.

* 2.000,00 €/mqce x 29,68 mqce	59.360,00 €
* Arrotondamento:	<u>640,00 €</u>
TOTALE	60.000,00 €

Diconsi sessantamila/00 Euro.

In ragione del descritto contesto ambientale nonché tenuto conto che trattasi di vendita in sede di esecuzione immobiliare, si ritiene che il valore dell'appartamento possa essere abbattuto in misura anche fino al 50%, quindi:

* 50% di 60.000,00 €	30.000,00 €
----------------------	--------------------

Il valore di cui sopra è da intendersi riferito ad uno stato libero da locazioni e/o

Pagina n. - 9 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDILIZIE TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE
Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 0956
"Coordinatore della Sierrezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09
Abilitato alla MEDIAZIONI ai sensi del D.Lgs. 28/2010, D.M. 180/2010 - Cod. Fisce. BCC GNN 68110610264Y - Part. I.V.A. 09932850150
Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 353.96.96.037
E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - F-Mail: PLEC: giovanni.boccardi@geogeco.it

Relazione peritale d'Ufficio volta alla stima ed alla verifica della regolarità dei documenti ipotecari dell'unità immobiliare, di cui al pignoramento di che trattasi, facente parte dell'edificio posto in Via Cavezzati, 11 - MILANO

Precedente:

Esecutato:

occupazioni per titoli diversi.

7) Formalità pregiudizievoli.

A seguito di verifica ipotecaria, si è constatato che nel ventennio in esame, l'immobile sopra descritto hanno formato l'oggetto della seguente formalità pregiudizievoli:

7.1) **Ipoteca volontaria** iscritta ai n.ri 32542/6637 in data 17.05.2002 per 234.000,00 € a favore di Banca Regionale Europea S.p.A.;

7.2) **Pignoramento** trascritto ai n.ri 15972/10547 in data 18.03.2011 a favore di Banca Regionale Europea S.p.A..

Le formalità risultano tutte correttamente indicate nel certificato notarile già agli atti redatto dal Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese (MI).

Successivamente all'anzidetto pignoramento, fino alla data dell'ispezione effettuata dallo scrivente in data 16.01.2013, non sussistono altre formalità.

8) Conclusioni.

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.

Con quanto sopra ritengo di aver compiutamente ed esaurientemente assolto il mandato ricevuto.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, ringrazio l'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa ANNA FERRARI per l'incarico ricevuto.

La presente relazione viene depositata in originale per l'Ufficio e inviata a mezzo mail all'indirizzo di posta elettronica dell'Avv. Roberto De Michel.

9) Elenco degli allegati.

- Allegato A: Planimetria catastale reperita dal C.T.U. in data 17.01.2013.
- Allegato B: Visure catastali reperite dal C.T.U. in data 17.01.2013.
- Allegato C: Copia atto di provenienza reperito dal C.T.U. in data

Pagina n. - 10 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDILIZIE, TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE;
Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 - Iscritto Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9956
"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 494/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09
Abilitato alla MEDIAZIONE ai sensi del D.Lgs. 28/2010, D.M. 180/2010 - Cod. Fisc. BCC GIN 68110611264Y - Part. I.V.A. 09932850150
Ufficio: Via Baracca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 333.96.96.037
E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - E-Mail P.I.C.: giovanni.boccardi@geopec.it

Relazione peritale d'Ufficio volta alla stima ed alla verifica della regolarità dei documenti ipotecari
dell'unità immobiliare di cui al pignoramento di che trattasi, facente parte dell'edificio posto in Via Cavezzali, 11 - MILANO.


Procedente:

Esecutato:

09.09.2013 a seguito di contatto telefonico intercorso con
l'allora Notaio rogante.

- Allegato D: Raccomandata del C.T.U. agli esecutati in data 24.04.2013.
 - Allegato E: Rilievo fotografico effettuato dal C.T.U. in data 16.05.2013.
 - Allegato F: Comunicazione mail del C.T.U. all'Amministratore del Condominio in data 09 e 24 Settembre nonché 06 Novembre 2013.
 - Allegato G: Comunicazione mail dell'Amministratore del Condominio in data 13 Novembre 2013, con allegato estratto del libretto di caldaia.
 - Allegato H: Istanza di proroga del C.T.U. in data 25.09.2013 e successivo provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice reso in data 26.09.2013.
 - Allegato I: A.C.E. redatta da professionista di fiducia del C.T.U.
- Rho, 15 Dicembre 2013.

Il C.T.U.



(Dott. Geom. Giovanni Boccardi)

Pagina n. - 11 -

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

Laurea in SCIENZE EDILIZIE TERRITORIALI, ESTIMATIVE, GEO-TOPO-CARTOGRAFICHE;
Iscritto Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8915 - Iscritto Albo del C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 9956
"Coordinatore della Sicurezza" ai sensi del D.Lgs. 454/96 nonché D.Lgs. 81/08 e D.Lgs. 106/09
Abitato alla MEDIAZIONE ai sensi del D.Lgs. 28/2010, D.M. 180/2010 - Cod. Fisc. BCC GNN 681106 H264Y - Part. I.V.A. 09032850150
Ufficio: Via Biraseca, 10 - 20017 RHO (MI) - Tel. 02.930.18.52 - Fax 02.931.84.252 - Cell. 333.06.96.037
E-Mail: boccardigiovanni@virgilio.it - E-Mail PEC: giovanni.boccardi@egs.pes.it