

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 1044/10

Promossa da : CONDOMINIO VIA CALDERA 132 MILANO.

Contro _____

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



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



L. 47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01: indi
chi in particolare gli estremi della conces-
sione/licenza ad edificare o del permesso di
costruire e dell'eventuale concessione
/permesso in sanatoria(con indicazione dei
relativi costi), ovvero dichiarare che la co-
struzione 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



Milano il 12.12.1966 ai nn. 67590/49541 la Signora

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 in

data 23.03.1972 nn. 56960/20366 di repertorio e

trascritto in Milano il 12.04.1972 ai nn.

28535/22049, la signora 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

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 Milano il giorno 01.07.2005 ai nn.



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

al figlio signor

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 è 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
cucinetto 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



*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 urbani-
stica del/i bene/i..... ovvero dichiarare 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

