TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III – ESECUZIONI

Procedura n . 1460/2011 **G.E.Dott.ssa Valentina Borroni**

Promosso da : Intesa S .Paolo S.P.A.

Contro

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il G.I. in data 12.06.2012 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 esistenza.

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.9 pagine oltre gli 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;

La raccomandata è nell'allegato "D".

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;

Catasto Urbano di Milano
-Foglio , viale Cà Granda n.2 , piano 5-6, A/2
, zona censuaria 3 , categoria A/2 , classe 9 , vani 5,5 , Rendita Catastale Euro 951,57
-Foglio , viale Cà Granda n.2 , piano S1 , , zona censuaria 3 , categoria C/6 , classe 9 , mq 15 , Rendita Catastale Euro 119,30. C/6
-Foglio , viale Cà Granda n. 2 , piano S1 , , zona censuaria 3 , categoria C/6 classe 9 , mq 17 rendita catastale Euro 135,21 . C/6

L'appartamento confina con appartamento interno , area cortilizia , vano tecnico comune , vano scala , appartamento int. , viale Suzzani.

Il vano solaio annesso all'appartamento confina con solaio , area cortilizia , solaio corridoio comune.

Box ad uso autorimessa , posto al 1° piano interrato.Int. .Confini: corridoio comune , cantine , box int. .Censito al Catasto Fabbricati di Milano : Foglio viale Cà Granda n.2 , piano S1 , zona censuaria 3 , cat.C/6 , classe 9 , mq 17 rendita Catastale Euro 135,21

Box ad uso autorimessa , n. posta al piano 1° interrato . Confini : box int. , e box corsello boxes. Detta porzione è censita al Catasto Fabbricati di Milano come segue :Foglio , viale Cà Granda n, 2 , pioano S1 , zona censuaria 3 , categoria C/6 , classe 9 , mq 15 , rendita catastale Euro 119,30.

3- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

La proprietà immobiliare in oggetto è ubicata in zona Viale Zara/Niguarda , zona caratterizzata da insediamenti residenziali di livello medio. Il contesto è costituito da un super condominio formato da 5 palazzi costruiti nel 1971 con portineria centrale e ampio giardino condominiale. Le caratteristiche delle parti comuni sono di buon livello e lo stato di manutenzione è buono ,in fase di rifacimento le facciate esterne dei palazzi. I vani scala sono in buono stato e dotati di ascensore .L'appartamento è al quinto ed ultimo piano , molto luminoso ed è composto da ingresso , soggiorno , 2 camere , 2 bagni , cucina abitabile , terrazzino e balcone. Le finiture risalgono all'epoca dell'edificazione 1971. Parquet ovunque ad eccezione dei bagni e della cucina che hanno pavimenti in ceramica. I serramenti sono in legno , quelli esterni con vetro singolo. Il riscaldamento è centralizzato con termosifoni a muro ed l'acqua calda è fornita da una caldaia a gas posizionata sul balcone. Impianto di condizionamento autonomo.

L'appartamento ha annesso un piccolo solaio ed due box singoli al piano interrato.

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;

L'immobile al momento dell'accesso era occupato dagli stessi proprietari.

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.

L'amministratore non ha dato comunicazione di nessun peso o limitazione d'uso gravante sull'immobile .

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.

Atto di Pignoramento immobili del numero di repertorio
Nota di trascrizione Circoscrizione Milano 1 Registro generale n. , Registro particolare n. . Presentazione n.

Mutuo Fondiario con Rogito del del Dott. Alfonso Ajello Notaio in Milano , Repertorio n , Raccolta n. , registrato presso Milano Serie 1T. Atto di precetto per € 47.487,37 oltre interessi di legge e spese .

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.

frazionamento e fusione avvenuto nel 03/10/2003 prot. N.

A nome della signora non risultano presentate ne DIA ne condoni; L'immobile così come si presenta oggi è in condizione di regolarità edilizia.

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 esistenza.

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 103
	Superficie Balcone (50%)	mq 15,8	mq 8
	Superficie Commerciale		mq 111

Valore dell'immobile Libero	mq 111 x	€ 2.900	= € 321.000,00
Valore dei 2 box singoli	Cad.1	€ 28.000,00=	€ 56.000,00
	Valore complessivo		€ 377.000,00
Valore dell'immobile Occupato (- 30%)			€ 263.900,00

ALLEGATO A

Nota di trascrizione : Registro Generale n. 1460/2011

Descrizione : Atto giudiziario Espropriazione Immobiliare

Specie dell'atto : Atto esecutivo cautelare.

Descrizione : Verbale di pignoramento immobili

Richiedente :Intesa San Paolo S.P.A.

Debitore

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Atto di Pignoramento immobili del numero di repertorio
Nota di trascrizione Circoscrizione Milano Registro generale n Registro prticolare n.
. Presentazione n.

Mutuo Fondiario con Rogito del del Dott. Alfonso Ajello Notaio in Milano ,
Repertorio n. , Raccolta n. , registrato presso Milano
Serie 1T. Atto di precetto per € 47.487,37 oltre interessi di legge e spese .

ALLEGATO B

La proprietà immobiliare in oggetto è ubicata in zona Viale Zara/Niguarda , zona caratterizzata da insediamenti residenziali di livello medio. Il contesto è costituito da un super condominio formato da 5 palazzi costruiti nel 1971 con portineria centrale e ampio giardino condominiale. Le caratteristiche delle parti comuni sono di buon livello e lo stato di manutenzione è buono ,in fase di rifacimento le facciate esterne dei palazzi. I vani scala sono in buono stato e dotati di ascensore .L'appartamento è al quinto ed ultimo piano , molto luminoso ed è composto da ingresso , soggiorno , 2 camere , 2 bagni , cucina abitabile , terrazzino e balcone. Le finiture risalgono all'epoca dell'edificazione 1971. Parquet ovunque ad eccezione dei bagni e della cucina che hanno pavimenti in ceramica. I serramenti sono in legno , quelli esterni con vetro singolo. Il riscaldamento è centralizzato con termosifoni a muro ed l'acqua calda è fornita da una caldaia a gas posizionata sul balcone. Impianto di condizionamento autonomo.

L'appartamento ha annesso un piccolo solaio ed due box singoli al piano interrato.

Catasto Urbano di Milano
-Foglio , viale Cà Granda n.2 , piano 5-6, , zona censuaria 3 , categoria A/2 , classe 9 , vani 5,5 , Rendita Catastale Euro 951,57
-Foglio , viale Cà Granda n.2 , piano S1 , interno , zona censuaria 3 , categoria C/6 , classe 9 , mq 15 , Rendita Catastale Euro 119,30.
-Foglio , viale Cà Granda n. 2 , piano S1 , interno , zona censuaria 3 , categoria C/6 classe 9 , mq 17 rendita catastale Euro 135,21 .

L'appartamento confina con appartamento interno , area cortilizia , vano tecnico comune , vano scala appartamento int. , viale Suzzani.

Il vano solaio annesso all'appartamento confina con solaio , area cortilizia , solaio corridoio comune.

Box ad uso autorimessa , posto al 1° piano interrato.Int.n. .Confini: corridoio comune , cantine , box int. . Censito al Catasto Fabbricati di Milano : Foglio viale Cà Granda n.2 , piano S1 , zona censuaria 3 , cat.C/6 , classe 9 , mq 17 rendita Catastale Euro 135,21

Box ad uso autorimessa , n. posta al piano 1° interrato . Confini : box int. , 49 , e box corsello boxes. Detta porzione è censita al Catasto Fabbricati di Milano come segue :Foglio , viale Cà Granda n, 2 , pioano S1 , zona censuaria 3 , categoria C/6 , classe 9 , mq 15 , rendita catastale Euro 119,30.