

COPIA

Studio Tecnico Professionale Giovanni geom. Colombo via G. Segantini, 8-20020 Villa Cortese (MI)

Tel/ Fax. 0331-430440

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CAUSA: 1877/07.

PROMOSSA DA: Condominio di Viale Certosa, 183 Milano.

CONTRO: sig.

G.E: dott.ssa Cogliandolo Maria Stella.



Il sottoscritto, Geometra Giovanni Colombo con studio a Villa Cortese in Via Segantini, 8, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Milano al n. 5463, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio.

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 Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/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, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1- Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile:

- 2- Ad 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 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;
- 3- A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4- A riferire sullo stato di possesso degli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione dell'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 urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; altri pesi o limitazione d'uso (per. es. onere reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
- 6- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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.
- 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.47785 E N.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'Art. 40 della L.47/85 ed dell'art. 46 del D. L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare 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 interne ed esterne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali)
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno 96).

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima ad inviare al Tribunale una copia originale, una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviare copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e 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 precedente 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.

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitti registrati.

Avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

PREMESSA:

Il sottoscritto C.T.U., ha prestato giuramento il 21-10-2008 alle ore 11,30 e ricevuto il quesito dal Giudice.

Tempo per la consegna della relazione fino il 25-12-2008.

OPERAZIONI COMPIUTE:

1) "Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità..."

Il sig. _____ al quale avevo spedito raccomandata, non si è presentato. Ho avvisato quindi telefonicamente il geom. Antonio Passatore amministratore del Condominio.

L'appuntamento era fissato per il giorno di Martedì 18 ottobre 2008 alle ore 9,30 sul posto, come dimostrato dalla raccomandata qui allegata.

2) "Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento..."

Il bene oggetto di perizia è situato nel comune di Milano (Mi) in viale Certosa, 183.

L'unità immobiliare è posta al quarto piano.

L'identificazione catastale è censita come segue: foglio 123 - mappale 383 - sub. 19 - cat. A/4 - classe 5 - R.C. € 178,18.

Coerenze dell'appartamento:

a nord viale Certosa e sottotetto comune;

a sud cortile comune;

a est proprietà di terzi, altra u.i.;

a ovest scala comune e passaggio comune.

Estremi dell'atto di pignoramento n. 708/423 trascritto in data 7 gennaio 2007, presentazione n. 144, promossa da Condominio di viale Certosa, 183 contro il sig.

Il pignoramento riguarda gli immobili identificati al foglio 123 mappale 383 subalterno 19.

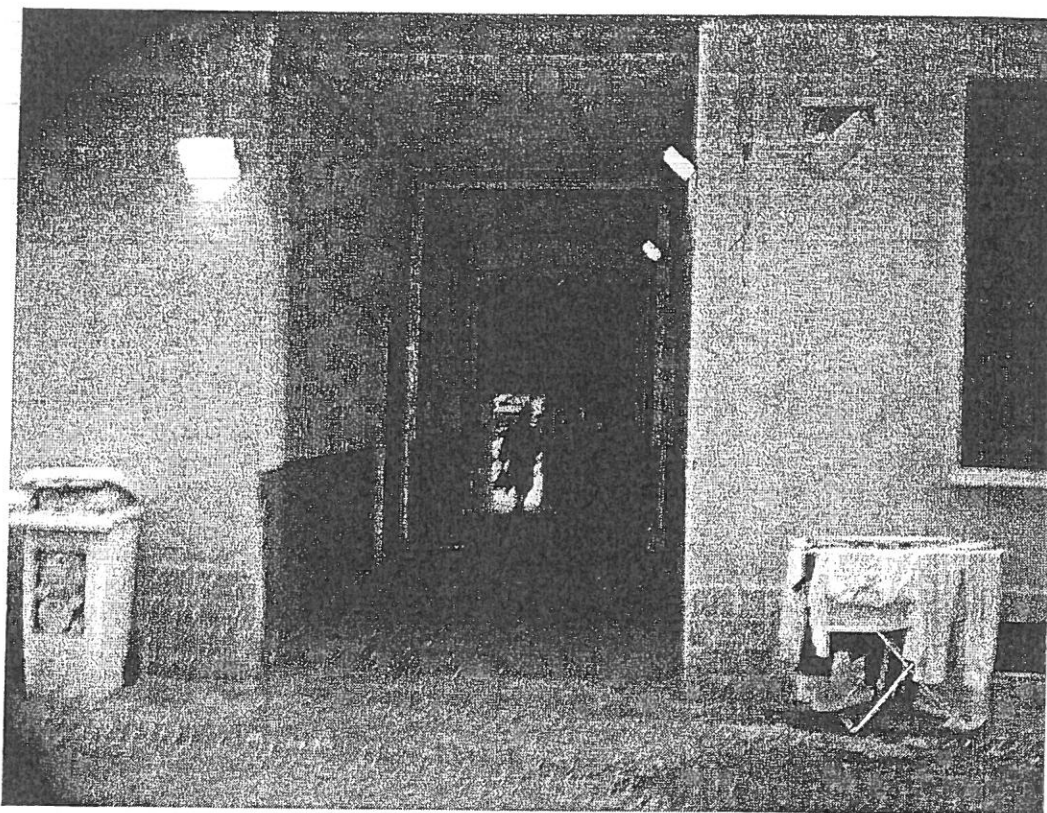
Gli estremi dell'atto di provenienza sono: compravendita effettuata il 14 marzo 2003 a favore del sig.

per l'intera proprietà contro la sig.ra _____ firma del dott. Francesco Bottaro, notaio in Milano, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 28 marzo 2003 al n. 30634 del registro generale e al n. 21613 del registro particolare. La compravendita ha interessato tutta la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

3) "A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i..."

L'immobile oggetto della perizia è posto sul viale Certosa al civico 183 in Milano. La facciata prospiciente il viale Certosa presenta un portone centrale che immette in un cortiletto tutto pavimentato con cubetti di porfido.





Alla destra del portone d'ingresso vi sono due vetrine che danno luce ad un locale commerciale. Nello specifico l'esercizio commerciale è costituito da un bar-tabaccheria. Alla sinistra del portone d'ingresso vi è invece la finestra di un appartamento.

L'intero edificio è composta da quattro piani fuori terra, oltre al sottotetto. Il piano terreno della facciata che dà sul viale Certosa è rifinito con fasce in cemento colorate di grigio. Gli altri tre piani sono rifiniti ad intonaco tinteggiata di colore giallo. Le imposte sono in legno, a scomparsa nei muri perimetrali, e verniciate di marrone. I serramenti invece sono in legno tinteggiato di bianco. Al primo piano vi sono due balconi. I contorni, celini ed i davanzali delle finestre e portefinestre sono in cemento decorato.



La facciata interna presenta dei ballatoi in sasso sorretti da mensoloni dello stesso materiale. Le porte ed i serramenti sono in legno verniciato di color marrone. La facciata invece è tinteggiata di giallo.

Lo stato generale di conservazione delle facciate ed in particolar modo delle parti comuni è discreto.



4) “A riferire sullo stato di possesso degli immobile/i...”

Dal momento che non ho potuto visitare l'appartamento non sono in grado di dire se lo stesso sia occupato dagli attuali proprietari o meno.

5) “A verificare l'esistenza di formalità...”

Si vedano gli allegati alla presente relazione.

a) Nota di trascrizione contro. Verbale di pignoramento immobiliare, presentazione del 7-01-2008 Reg. Part. n. 708 Reg. Gen. n. 423, a favore di Condominio di viale Certosa, 183, contro il sig.

6) “A verificare l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri...”

Nulla in più da segnalare.

Il pignoramento chiesto dal Condominio di viale Certosa, 183 viene eseguito fino alla concorrenza, in via prudenziale, di euro 2.500,00.

7) “A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i...”

L’intera costruzione risale agli anni 1930-1940, quindi ad un’epoca precedente il 1 Settembre 1967. Non sono state eseguite opere abusive e non è stato presentato nessun progetto di sanabilità per quanto concerne le parti comuni (secondo informazioni avute dall’amministrazione).

Inerentemente all’appartamento oggetto di perizia non è possibile, a causa dell’impossibilità d’entrare nel medesimo, di verificare la regolarità o meno dell’appartamento.

Inoltre per i medesimi motivi sopracitati:

- a) non si può sapere se esiste una certificazione energetica cui alla Legge 10/91 e s.m.i. in riferimento all’ultimo decreto 7 aprile 2008.
- b) non si può sapere se esistono le documentazione inerente la certificazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all’interno degli edifici di cui al D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37.

8) “Ad indicare il valore dell’immobile sia libero che occupato.”

Per quanto riguarda i criteri adottati per la stima dell’attuale valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente C.T.U. si è documentato circa i valori al metroquadrato adottati da esperti del settore immobiliare della zona, riportati su specifiche pubblicazioni; inoltre ha considerato le caratteristiche proprie dell’immobile, nonché le caratteristiche proprie della zona in cui è ubicato.

Sulla base di quanto relazionato, si considera un valore al metro quadrato di € 2.500,00 di superficie lorda vendibile.

Le superfici vendibili “reali” dell’unità sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni rilevandoli dalla scheda catastale.

La superficie dell’immobile così calcolata risulta di circa 35,00 mq.

Il valore di conseguenza risulta essere di mq. 35,00 x € 2.500,00 = € 87.500,00 (valore dell'immobile libero).

Il valore dell'immobile "occupato" e senza aver avuto la possibilità di visitarlo risulta essere del 20% in meno (€ 87.500,00), cioè € 17.500,00.

Pertanto il valore dell'appartamento occupato il valore ammonta a € 70.000,00.

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.

