

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione esecuzioni immobiliari

RGE N. 3218-2009

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. BICHI

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO

CTU: Arch. Daniela NASTA

Milano 08.02.2011



La sottoscritta Arch. Daniela Nasta con studio in Milano, Largo Murani n.4, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n.12149 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura RGE n° 3218/09 ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 03.12.2010 per poi riuscire ad accedere presso l'immobile sito in Milano(Mi), via Baroni Costantino, 190/A solo il giorno 20/01/2011. La sottoscritta si è recata negli uffici tecnici comunali del



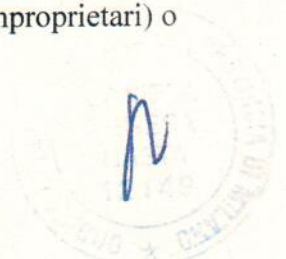
catasto e della conservatoria dei registri immobiliari onde acquisire la documentazione richiesta, per rispondere nel modo più preciso al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice:

QUESITO

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguite ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ad acquisire, se non allegato agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore;

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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 i beni 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 immobile, 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 dei beni;
4. A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati 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 dell'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 ed 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 causa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. To its right is a faint, circular stamp, likely an official seal or stamp, which is partially obscured and difficult to read.

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri 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 ed 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 ed urbanistica dei beni, 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. 47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/licenza 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 di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota."



RELAZIONE

Punto 1)

a) *Descrizione del bene:*

Unità immobiliare: *Quota 1/1 Appartamento* posto al piano terra e composto da un locale oltre accessorio e servizio nel Comune di Milano (Mi) in via Barone Costantino n.190/A; identificata al foglio 678, mapp.185, sub.705, cat. A/3, z.c. 3, classe 3, vani 3, piano T, rendita Euro 340,86.

Coerenze: proprietà di terzi, cortile comune su due lati.

b) *Pignoramento*

Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano I in data 25.01.2010 ai numeri 4228/2772.

A favore della Banca Nazionale Del Lavoro s.p.a. con sede in Roma in Via Vittorio Veneto n.119 P.I. 09339391006 ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Andrea Auletta; *Atto* del 09.12.2009 n. di rep. 19351/2009.

Descrizione dei beni:



Quota 1/1 Unità immobiliare: Appartamento posto al piano terra e composto da un locale oltre accessorio e servizio nel Comune di Milano (Mi) in via Barone Costantino n.190/A; identificata al foglio 678, mapp.185, sub.705, cat. A/3, z.c. 3, classe 3, vani 3, piano T, rendita Euro 340.86.

c) Provenienza

TITOLARE: quota 1/1, proprietà [redacted] a Milano C.F. [redacted] con atto di fusione.

Pubb.Uff.:Notaio
Dott. Pietro Guarna
Trascritto a Milano I

Data: 08/12/1987 Rep. n°: 97560/10408
Data: 30/10/1987 nn. 46992/31739

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti beni: **Sub. 701-702-703-704**

TITOLARE: 1/1 quota di proprietà [redacted] e in Vicenza C.F. [redacted] ta da [redacted] e a Milano C.F.

Pubb.Uff.:Notaio
Dott. Angelo Giordano
Trascritto Milano I

Data: 21/12/1992 Rep. n°: 34227
Data: 19/01/1993 nn. 2393/1950

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti beni: **Sub. 701-702-703-704**



TITOLARE: quota 1/1 proprietà del

Pubb.Uff.:Notaio
Dott. Angelo Giordano
Trascritto a Milano I

Data: 28/12/1998 Rep.n°: 4889/1782

Data: 12/01/1999 m. 139462

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti beni: Sub. 701-702-703-704

TITOLARE: quota 1/1 proprietà di

Pubb.Uff.:Notaio
Dott. Pietro Sormani
Trascritto a Milano I

Data: 12/05/2003 Rep.n°: 278574/60337

Data: 26/03/2003 m. 29678/20974

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti beni: Sub. 701-702.

TITOLARE: quota 1/1 proprie

Pubb.Uff.:Notaio
Dott. Filomena Romano
Trascritto a Milano I

Data: 17/02/2006 Rep.n°: 32330/1075

Data: 25/03/2006 m. 14873/8175



Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti beni: **Sub. 701-702.**

TITOLARE: quota 1/1 proprietà

05171050965 acquistato dal s

Pubb.Uff.: *Notaio* Data: 17/02/2006 Rep. n°: 32330/1075
Dott. *Elisabetta Filomena*
Romano
Trascritto a Milano I Data: 25/02/2006 nn. 14873/8175

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti beni: **Sub. 703-704**

TITOLARE: quota

Pubb.Uff.: *Notaio* Data: 29/03/2006 Rep. n°: 35387/1145
Dott. *Elisabetta Filomena*
Romano
Trascritto a Milano I Data: 10/04/2006 nn. 28341/15650

Il Titolo di Proprietà si riferisce al seguente bene: **Unità immobiliare:**

Appartamento posto al piano terra e composto da un locale oltre accessorio e servizio nel Comune di Milano (Mi) in via Barone Costantino n.190/A; identificata al foglio 678, mapp.185, sub.705, cat. A/3, z.c. 3, classe 3, vani 3, piano T, rendita Euro 340,86.

Bene derivante dalla fusione e frazionamento dei sub. 701-702-703-704.



Punto 2)

Descrizione sommaria del lotto

Caratteristiche zona: zona periferica di Milano (Gratosolio), zona residenziale; parcheggi sufficienti; ben servita (negozi, supermercati, pompe di benzina) e ben collegata.

Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un edificio ad un piano fuori terra composto da due unità abitative; è circondato su tre lati da area cortilizia con pavimento in blocchetti di cemento, utilizzata anche come posto auto. L'edificio è delimitato da una rete metallica e ci si arriva da una strada interna privata (ancora via Barone Costantino). Le due unità sono speculari ed hanno accesso indipendente.

Caratteristiche dell'edificio

Facciata: tinteggiatura e cemento – in buono stato

Solai: in latero-cemento - integro

Strutture in elevazione : in c.a. con tamponamenti in mattoni forati a cassa vuota - integro

Tetto: a falda – integro



Descrizione dell'appartamento

E' in buono stato. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente in soggiorno e angolo cottura, per poi procedere nel disimpegno e nel locale bagno. I pavimenti sono in ceramica. I rivestimenti in bagno ed in cucina sono in ceramica. La porta d'entrata è in legno blindata con pannello in legno per esterni.

Destinazione	Superficie utile [mq]	Esposizione
Piano terra		
Soggiorno e cucina	38,11	Ovest-Est
Disimpegno	1,87	-
Bagno	4,12	ovest

Componenti edilizie

Infissi esterni: anta a battente in legno, doppi vetri con persiane in legno, in buono stato;

Porta d'entrata: porta blindata, rivestita in legno, in buone condizioni;

Porte interne: in legno – in buono stato;

Pavimenti: in ceramica cm 35 X cm 35, in bagno cm 20 X cm 20 - integri;

Rivestimenti/pareti: ceramica (in bagno fino altezza m 2,74 cm 20 X cm 20; in cucina fino altezza m 2,00 cm 10 X cm 10) e tinteggiati – integri;

Bagno: wc, bidet, doccia e lavandino, in ottimo stato;



Impianti

Impianto elettrico: sottotraccia, in buono stato;

Impianto di riscaldamento: autonomo, in buono stato;

Impianto idrico: in buono stato;

Servizi: telefono, citofono.

Impianto aria condizionata: split

Punto 3)

Stato di possesso

L'unità immobiliare al momento del sopraluogo si presentava libera.

Punto 4

Pignoramento

Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano I in data 25.01.2010 ai numeri 4228/2772.

A favore della Banca Nazionale Del Lavoro s.p.a. con sede in Roma in Via Vittorio Veneto n.119 P.I. 09339391006 ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Andrea Auletta; *Atto* del 09.12.2009 n. di rep. 19351/2009.



Ipoteca volontaria

N. part/gen 29680/4296 in data 26.03.2003 - *Derivante da:* a garanzia di mutuo a fronte di capitale di Euro 21.000,00 - *Atto:* Pubb. Ufficiale Notaio Pietro Sormani in data 12/03/2003 n. di repertorio 278574. *A carico di*

Il gravame si riferisce a:

Descrizione del bene:

Quota 1/1 **Unità immobiliare: Appartamento** posto al piano terra e composto da un locale oltre accessorio e servizio nel Comune di Milano (Mi) in via Barone Costantino n.190/A; identificata al foglio 678, mapp.185, sub.705, cat. A/3, z.c. 3, classe 3, vani 3, piano T, rendita Euro 340,86.

Ipoteca volontaria

N. part/gen 29679/4295 in data 26.03.2003 - *Derivante da:* a garanzia di mutuo a fronte di capitale di Euro 54.000,00 durata 10 anni - *Atto:* Pubb. Ufficiale Notaio Pietro Sormani in data 12/03/2003 n. di repertorio 278575. *A carico del sig*

Il gravame si riferisce a:

Descrizione del bene:



Quota 1/1 **Unità immobiliare: Appartamento** posto al piano terra e composto da un locale oltre accessorio e servizio nel Comune di Milano (Mi) in via Barone Costantino n.190/A; identificata al foglio 678, mapp.185, sub.705, cat. A/3, z.c. 3, classe 3, vani 3, piano T, rendita Euro 340,86.

Punto 5-6-7)

Regolarità edilizia e vincoli

Autorizzazione per opere edilizie Atti 10430170/26719/97 del 02/07/1999 n. 000538.

In data 10.12.2004 è stata presentata domanda di permesso di costruire in sanatoria n. 1239520 per opere di ristrutturazione edilizia: modifiche interne ed esterne.

Situazione catastale

Unità immobiliare: Appartamento posto al piano terra e composto da un locale oltre accessorio e servizio nel Comune di Milano (Mi) in via Barone Costantino n.190/A; identificata al foglio 678, mapp.185, sub.705, cat. A/3, z.c. 3, classe 3, vani 3, piano T, rendita Euro 340,86.

Coerenze: proprietà di terzi, cortile comune su due lati.

L'immobile deriva dalla fusione e dal frazionamento dei sub. 701-702-703-704.

Lo stato di fatto corrisponde con le planimetrie catastali.



Punto 7)

Valutazione

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

Valutazione della superficie al mq di superficie commerciale, intendendosi per essa quella comprensiva dello spessore delle murature sia esterne che interne, 1/3 dei balconi e 25% cantina e soffitte.

Superficie commerciale dell'unità **mq 52,00**

Prezzo commerciale Euro/mq **3.000,00**

Immobile	Superficie [mq]	Valore al mq	commerciale	Valore complessivo
Unità immobiliare	52,00	E 3.000,00		E 156.000,00
	Totale			E 156.000,00

Valore totale della quota di 1000/1000: E 156.000,00

In fede

