

TRIBUNALE DI MILANO

CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO

Sezione III Esecuzioni Immobiliari – R.G. 1125/2011

Giudice Esecutore: Dott. ssa S. Terni

LA PRESENTE RELAZIONE VIENE DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN
ORIGINALE, E IN VIA TELEMATICA (PCT)

INTEGRAZIONE ALLA

RELAZIONE DI STIMA

delle unità immobiliari

site in

Milano – Via TOSCANELLI, 1B :

1) APPARTAMENTO – PIANO 1 (fg. 149, part. 461, sub 708)

2) SOLAIO – PIANO 8 (fg. 149, part. 461, sub 746)

CAUSA

COMDOMINIO VIA TOSCANELLI, 1B

contro

R.G.E. 1125/2011

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni,

PREMESSO CHE

all'udienza del giorno 14 Novembre 2011 la sottoscritta Dott. Arch. ISABELLA TANGARI, nata a Milano il 01 Aprile 1967, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n. 9110 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano al n. 10248, con studio in Milano, Via Lamarmora, 18, Tel./Fax. 02/5460390, veniva nominata C.T.U. per la causa indicata in epigrafe;

che venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

"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 bene/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. A avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allagando copia della comunicazione inviata al 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 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 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 matrimoniali e 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 del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie 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 L. 47/85 ed all'articolo 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. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al Decreto Legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 non che della Legge Regionale 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 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 esistente.

9. 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 e una copia su

supporto informatico (in formato Winword versione almeno'96).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima dell'udienza come di seguito fissata a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne 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 procedente 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".

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

Avverte 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.

che in data 18 Gennaio 2012 il Perito eseguiva regolare sopralluogo in Milano

– Via Toscanelli, 1B – Piani 1, 8;

CIÓ PREMESSO

Il Perito, avendo già allegato alla propria relazione tecnica la **LICENZA DI**

OCCUPAZIONE relativa all'immobile oggetto di stima nella quale sono specificati gli estremi della Licenza edilizia, in merito al punto

7) REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

specifica quanto segue:

Dalla **LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 336 del 317/05/1968** si desume che:

a) l'immobile è stato costruito in base a LICENZA DI OPERE EDILIZIE in

data 24 Aprile 1957 (atti 233632/53746/1956)

b) la LICENZA DI OCCUPAZIONE decorre dal 21 Marzo 1962.

Da quanto sopra risulta, quindi, che la costruzione dell'edificio è iniziata prima del 1°
Settembre 1967.

Il Perito ritiene, con la presente integrazione, che si compone di n. 6 pagine
dattiloscritte e n. 1 allegato, di aver esaudito quanto richiesto al punto 7 e rimane a
disposizione del Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento.

La presente integrazione viene consegnata in via telematica (PCT).

In fede

Dott. Arch. Isabella Tangari

Milano, 29 Maggio 2013

Allegato : LICENZA DI OCCUPAZIONE



Boll. N° 466 MI 25 c/3 post. 3/46000
162.340 del 21-6-68

COMUNE DI MILANO

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

ATTI { N. 82118 P. G. }
 { N. 10474 E. P. } 1968

il 31 maggio 1968

Vista la licenz. a di opere edilizie in data 24 aprile 1957

(Atti N. 233632/53746/1956) riguardant. o lo

stabile in Milano al N. 1/B di Via Dal Pozzo Toscanelli

rilasciat. a alla Imm. DAL POZZO TOSCANELLI II^a S.p.a.

Ritenuto che, dai riferimenti d'ufficio, appaiono osservate le prescrizioni in materia di costruzioni edilizie

DOCUMENTO AD ESCLUSIVO USO INTERNO

si rilascia

LICENZA DI OCCUPAZIONE

a decorrere dal giorno 21 marzo 1962 per i seguenti locali del predetto stabile con

la destinazione rispettivamente segnata:

Nuovi a seminterrato: N. 1 laboratorio

" " " " 4 antigabinetti

" " " " 4 gabinetti

" " " " 7 boxes per auto come da nulla osta

in data 25 novembre 1960 rilasciate dal Comando Vigili del Fuoco nei riguardi della prevenzione incendi.

Nuovi a piano rialzato: N. 12 locali uso abitazione

" " " " 5 locali uso cucina

" " " " 1 cucinino

" " " " 6 gabinetti con bagno

" " " " 6 disimpegni

" " " " 1 ripostiglio

Nuovi a primo piano: N. 14 locali uso abitazione

./.

Nuovi a primo piano: N.4 locali uso cucina
 " " " " " 2 cucinini
 " " " " " 6 gabinetti con bagno
 " " " " " 6 disimpegni
Nuovi a secondo piano: N.14 locali uso abitazione
 " " " " " 4 locali uso cucina
 " " " " " 2 cucinini
 " " " " " 6 gabinetti con bagno
 " " " " " 6 disimpegni
Nuovi a terzo piano: N.14 locali uso abitazione
 " " " " " 4 locali uso cucina
 " " " " " 2 cucinini
 " " " " " 6 gabinetti con bagno
 " " " " " 6 disimpegni
Nuovi a quarto piano: N.8 locali uso abitazione
 " " " " " 6 locali uso cucina
 " " " " " 6 gabinetti con bagno
 " " " " " 6 disimpegni
Nuovi a quinto piano: N.8 locali uso abitazione
 " " " " " 6 locali uso cucina
 " " " " " 6 gabinetti con bagno
 " " " " " 6 disimpegni
Nuovi a sesto piano: N.8 locali uso abitazione
 " " " " " 6 locali uso cucina
 " " " " " 6 gabinetti con bagno
 " " " " " 6 disimpegni
DOCUMENTO AD ESCLUSIVO USO INTERNO
Nuovi a settimo piano: N.6 locali uso abitazione
 " " " " " 2 cucinini
 " " " " " 2 gabinetti con bagno
 " " " " " 2 disimpegni.

N.B. Viene fatta ogni riserva circa la regolamentarità
 dei mezzi di scarico delle acque per i quali si provvede
 con collaudo separato.

p. IL SINDACO
 L'ASSESSORE (ing.

