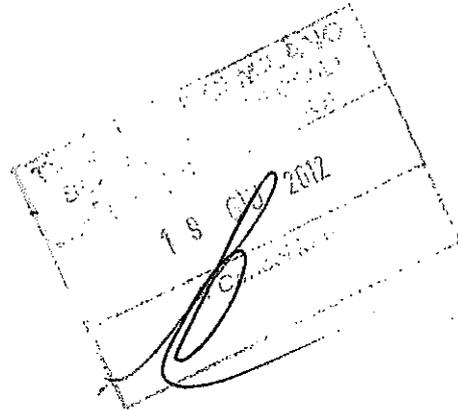


Tribunale di Milano Sez. (Esecuzione Immobiliare)



RELAZIONE DEL C.T.U.

Procedura , R.G.E. N°634/2009, promossa dal Condominio di via Padova n° 228, difeso dall'Avv. Luca Blegi. Atto di Intervento di Credito Ipotecario di Unicredit Family Financing Bank S.p.a. difesa dallo studio legale Antonielli d'OULX - Benintendi Creditori Procedenti contro ~~Il Sig. [REDACTED]~~

RELAZIONE DEL C.T.U.

Tribunale di Milano Sez. (Esecuzione Immobiliare)

PREMESSO

● Che nel Verbale d'udienza, nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. N°634/2009, promossa dal Condominio di via Padova n° 228, difeso dall'Avv. Luca Blegi. Atto di Intervento di Credito Ipotecario di Unicredit Family Financing Bank S.p.a. difesa dallo studio legale Antonielli d'OULX - Benintendi **Creditori Procedenti contro** [REDACTED], il Consigliere Istruttore Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Scirpo il giorno 09/05/2012 nominava il sottoscritto Dott. Egidio Gangemi C.T.U, che ha prestato il Giuramento di rito.

-che al sottoscritto CTU erano posti 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 bene;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti, 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 Immediatamente il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata ai debitori e della relativa ricevuta di ritorno e dopo essersi comunque recato sui luoghi;

2) A identificare il bene oggetto del pignoramento con precisazione delle coerenze e dei dati catastali, riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà dell'intero bene, o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, superficie usufrutto), ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisiti mortis causa non trascritti;

3) A fornire una sommaria descrizione del bene;

4) A riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione-se occupato da terzi- del titolo in base al quale tale occupazione sia esercitata e circa l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati: in questo caso 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 i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed 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 per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari;

7) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità di esso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità in base alle 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.Lvo 378/01, indicando in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare oppure del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) oppure 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 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n°2002/91 nonché della legge regionale n°24/2006 come modificato dalla legge regionale n°10/2009, Predisponendola ove mancante, autorizzando l'esperto ad avvalersi di un ausiliario.. ;

b) Verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n°37, acquisendo copia della documentazione eventualmente 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.

Alleggi inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;

b) la descrizione del bene con l'identificazione catastale e l'indicazione delle coerenze su un foglio separato;

fotografie interno ed esterno nonché la relativa planimetria del bene stesso;

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 (formato Winword versione almeno 96).

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in cancelleria, e ad inviarne copia ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o elettronica.

Il Perito esaminato gli atti di causa ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria risponde ai quesiti posti in ordine numerico:

2) Il bene immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto, al piano secondo di via Padova n°228 Milano, composto da una camera, cucina e bagno con annessa area di cantina al piano cantinato e spazi di solaio al piano sottotetto denominati "U", "V" e "AZ" meglio identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio n° 149, particella n° 393, Subalterno n° 51 del Comune di Milano.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: Subalterno n°20, Vano scala, Subalterno n°27, Via paolo del Pozzo Toscanelli;

Coerenze della cantina: Passaggio comune; area "q" di proprietà di terzi; via Padova; area "S" di proprietà di terzi;

Coerenze del solaio: casa di via dal pozzo Toscanelli; area "W" di proprietà di terzi, passaggio comune, area "Y" di proprietà di terzi;

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono riferiti alla Trascrizione presso l'agenzia del territorio di Milano 1, del 8/06/2009 visto l'atto di precetto notificato il 16/12/2008 con il quale si è intimato [REDACTED]

Estremi dell'atto di Provenienza: Compravendita Trascritta all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 23 maggio 2006 presentazione n°141, notaio Zona Luca - A Favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 - Contro i Sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 e il [REDACTED] per la quota di 1/2 ; dell'immobile sito in via Padova n°228 Milano censito al catasto al Foglio n°149,

particella n° 393 Sub n°51.

3) Il bene immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso abitazione civile di tipo popolare ubicato a Milano in via Padova n°228 dove c'è l'ingresso principale e dal cortile comune si accede all'appartamento, piano secondo, 1° appartamento lato sinistro delle scale, così suddiviso: Ingresso – area disimpegno misura metri $1,50 \times 3,00 = 4,50$ mq.; Soggiorno (cucina) misura metri $3,00 \times 2,00 + 4,00 \times 2,50 =$ metri quadri $6,00 + 10,00 =$ mq 16,00 circa; Bagno misura metri $1,00 \times 2,00 = 2,00$ mq circa; Camera da letto misura metri $4,00 \times 5,00 = 20,00$ mq. . Totale misura appartamento 42,50 mq. Circa. Cantina misura metri $1,20 \times 3,00 = 3,60$ mq. Circa. Sottotetto "H-V" misura metri $4,00 \times 3,50 = 14,00$ mq. Circa + "AZ" misura metri $2,00 \times 5,00 = 10$ mq .circa Totale sottotetto misura circa 24 mq.

La documentazione Fotografica e le planimetrie allegate descrivono al meglio il tutto.

4) L'appartamento è occupato da ~~_____~~
~~_____~~

5-6) Dal controllo della Ispezione ordinaria dal 2/05/1995 al 21/05/2012 presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 sull'immobile ubicato nel Comune di Milano censito al catasto fabbricati al Foglio n° 149, Particella 393 e Subalterno 51 è risultato:

●Trascrizione del 23/05/2006 RP n° 22519 RG n° 39810 repertorio 15389/8510 del 18/05/2006 Atto tra Vivi – Compravendita;

●Iscrizione del 23/05/2006 RP 8297 RG 39811 Repertorio 15390/8511 del 18/05/2006 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

● Trascrizione del 08/06/2009 RP 17908 RG 42977 Repertorio n° 28787, Repertorio 3191 del 07/03/2009 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

In atto non sono state riscontrate incompletezza della documentazione Ipocatastale.

7) L'immobile è stato costruito con regolare concessione edilizia prima del 1° settembre 1967.

8) Non è stato riscontrato nessun documento di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n°37; E' la certificazione energetica di cui al decreto legislativo n° 192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n°2002/91 nonché della legge regionale n°24/2006 come modificato dalla legge regionale n°10/2009.

In riferimento al DGR 8745, art. 2 punto e.e., l'abitazione in oggetto non è soggetta alla redazione di Attestato di Certificazione Energetica, in quanto il riscaldamento degli ambienti è garantito mediante n° 1 stufa gas di potenza inferiore a 15KW. (si allega dichiarazione redatta da un tecnico abilitato);

9) Il Criterio di stima applicato sulla base degli elementi sopra accertati che il CTU ritiene opportuno applicare, per meglio acquisire una conoscenza completa dei vari riferimenti di mercato, è la stima sintetica del valore di mercato per confronto, in riferimento allo stato attuale dell'immobile, alle caratteristiche estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, presenza di servizi) ed intrinseche (Tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, categoria catastale, livello del piano, grandezza, ecc.) e, prendendo come riferimento i valori dell'osservatorio immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano, ed a tutti gli altri parametri che consentono di desumere direttamente ad un risultato completamente attendibile; Dell'appartamento ad uso abitazione civile di tipo popolare ubicato a Milano in via Padova n°228, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio n°149, particella n° 393, Subalterno n° 51 del Comune di Milano, con annessi, Cantina e sottotetto.

Totale misura commerciale dell'appartamento è di 42,50 mq. circa + Cantina di 3,6 mq. + sottotetto di 24 mq. circa. Il tutto salvo errori e come di fatto. Il più probabile valore di mercato che gli è stato attribuito a corpo è di € 105.000,00 (Centocinquemila/00 Euro).

10) Allego alla relazione: Elenco sintetico delle formalità, compravendita, Planimetrie dell'unità Immobiliare, visure catastali, Documentazione fotografica, Dichiarazione certificazione energetica.

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1 copia lettera a.r. di inizio operazioni peritali;
- 2 Pianta dell'unità immobiliare;
- 3 Visura catastale;
- 4 Elenco sintetico delle formalità – nota trascrizione di compravendita;
- 5 Documentazione Fotografica;
- 6 Descrizione del bene pignorato;
- 7 Dichiarazione Certificazione energetica.

Ritenendo di aver assolto dall'incarico ricevuto, il C.T.U. rassegna la presente relazione peritale che viene depositata in Cancelleria.

▲Data 19/06/2012



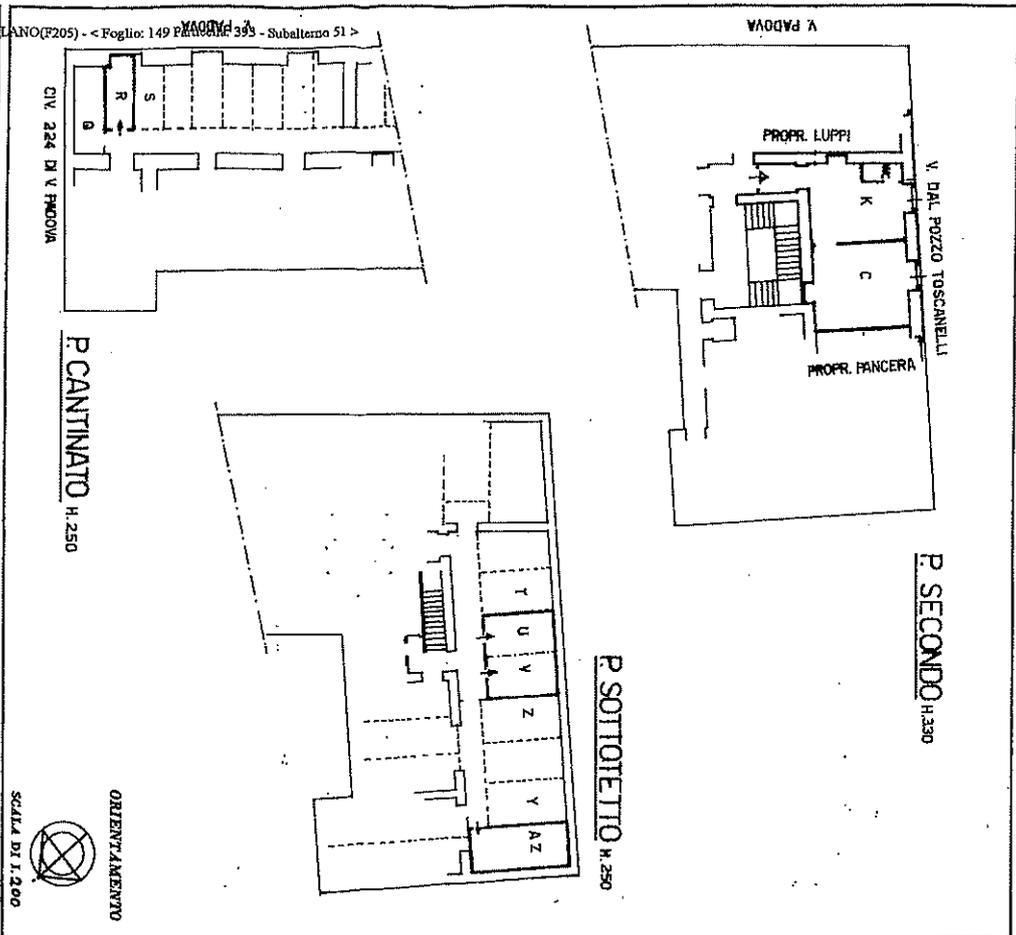


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO (P.205) - < Foglio: 149 P.205 - Subalterno 51 >
Ditta Studio Mecenate - arch. Robbiano - L. N. 1.1937
(R. Decreto-Legge n. 472 del 28.12.1937)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Enerziale di MILANO

Via Padova - 228



Completata dal Arch. Vincenzo Antonini

(Firma, nome e cognome dell'autore)

Incarico all'Albo di _____

data Provincia di _____

Data _____

Firma: _____

P. 61: 22/75
F. 6: 4/4
S. 1: 2/1
T. 1: 2/8

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Reg. n. 14735 del 15 APR 1986

1 - Situazione al 22/05/2011
3 piano: 2-5-S1;



Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Il bene immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto, al piano secondo di via Padova n°228 Milano, composto da una camera, cucina e bagno con annessa area di cantina al piano cantinato e spazi di solaio al piano sottotetto denominati "U", "V" e "AZ" meglio identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio n° 149, particella n° 393, Subalterno n° 51 del Comune di Milano, così suddiviso: Ingresso – area disimpegno misura metri 1,50 x 3,00 = 4,50 mq.; Soggiorno (cucina) misura metri 3,00 x 2,00 + 4,00 x 2,50 = metri quadri 6,00 + 10,00 = mq 16,00 circa; Bagno misura metri 1,00 x 2,00 = 2,00 mq circa; Camera da letto misura metri 4,00 x 5,00 = 20,00 mq. . Totale misura appartamento 42,50 mq. Circa. Cantina misura metri 1,20 x 3,00 = 3,60 mq. Circa. Sottotetto "H-V" misura metri 4,00 x 3,50 = 14,00 mq. Circa + "AZ" misura metri 2,00 x 5,00 = 10 mq .circa Totale sottotetto misura circa 24 mq. L'appartamento è servito da ascensore, le rifiniture dell'appartamento sono in ottimo stato, compresi i serramenti e gli infissi.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: Subalterno n°20, Vano scala, Subalterno n°27, Via Paolo del Pozzo Toscanelli;

Coerenze della cantina: Passaggio comune; area "q" di proprietà di terzi; via Padova; area "S" di proprietà di terzi;

Coerenze del solaio: casa di via dal Pozzo Toscanelli; area "W" di proprietà di terzi, passaggio comune, area "Y" di proprietà di terzi.