

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III – ESECUZIONI

Procedura n . 3241/2011

G.E.Dott.ssa Susanna Terni

Promosso da : B@nca 24-7 SPA

Contro :

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Il G.I. in data 06.06.2012 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 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 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 esistente.

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.8 pagine oltre 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;

Raccomandata 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;

L'immobile confina a sud-ovest con il cortile comune , a est con altra proprietà , a nord-est con corridoio comune , a ovest con cortile comune e scala condominiale.

Immobile sito in via Freikofel n. 15 Milano distinti al catasto Fabbricati di Milano al Foglio 616, particella 173 , sub. 713 , Zona cens. 3 , Categoria A/3 , classe 3 , consistenza 3 vani , Rendita Catastale € 340,86.

3- Fornire una sommaria descrizione del/i beni;

Immobile residenziale sito in Via Freikofel n.15 Milano , zona sud periferica della città denominata "Rogoredo" , caratterizzata da insediamenti residenziali di tipo economico. L'appartamento in questione è ubicato nel corpo interno di un condominio anni 70 . Detto edificio su 2 piani è stato edificato recentemente rispetto al palazzo principale (2005). L'appartamento è composto da ingresso un locale unico con il bagno al piano rialzato ed un altro locale al piano interrato collegato da scala interna a chiocciola anch'esso dotato di bagno . Il piano interrato è utilizzato come zona notte. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica , i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri. Porta blindata all'ingresso. Il riscaldamento e l'acqua calda sono autonomi e sono forniti da una caldaia a gas metano collocata nell'angolo cottura .

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 esecutati.

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.

Alla data del 20.07.2012 l'esecutato ha un debito nei confronti del condominio di € 673,56.

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.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.luglio . 2005 . Rep.104.111 Racc.34.551 concessa da B@nca 24-7 S.p.A. per quota capitale € 160.000,00. Atto di precetto per un complessivo importo di € 150.265,09 oltre interessi legali maturati dalla data del 16.04.2011.

Atto di pignoramento del 29 luglio 2011 Rg.3241/2011

7- A verificare la regolarità edilizia e 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 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

frazionamento e fusione dell'immobile avvenuto il 04/07/2005 prot. N. 92822.1/2005

Non risultano presentate né DIA né condoni in capo a i signori e
; 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 esistente.

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 39
	Superficie Deposito/lavanderia (50%)	mq 42
		mq 21

	Superficie Commerciale	mq 60

Valore dell'immobile Libero	mq 60	x € 2.500,00	= € 150.000,00
Valore dell'immobile Occupato (- 30%)	mq 60	x € 1.750,00	= € 105.000,00

ALLEGATO B

Immobile residenziale sito in Via Freikofel n.15 Milano , zona sud periferica della città denominata "Rogoredo" , caratterizzata da insediamenti residenziali di tipo economico. L'appartamento in questione è ubicato nel corpo interno di un condominio anni 70 . Detto edificio su 2 piani è stato edificato recentemente rispetto al palazzo principale (2005). L'appartamento è composto da ingresso un locale unico con il bagno al piano rialzato ed un altro locale al piano interrato collegato da scala interna a chiocciola anch'esso dotato di bagno . Il piano interrato è utilizzato come zona notte. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica , i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri. Porta blindata all'ingresso. Il riscaldamento e l'acqua calda sono autonomi e sono forniti da una caldaia a gas metano collocata nell'angolo cottura .

L'immobile confina a sud-ovest con il cortile comune , a est con altra proprietà , a nord-est con corridoio comune , a ovest con cortile comune e scala condominiale.

Immobile sito in via Freikofel n. 15 Milano distinti al catasto Fabbricati di Milano al Foglio 616, particella 173 , sub. 713 , Zona cens. 3 , Categoria A/3 , classe 3 , consistenza 3 vani , Rendita Catastale € 340,86.

ALLEGATO C







7. Lug. 2005 10:36

CAPITAL MONEY MONZA del Nr. 3021 P. 2

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Freikofel

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 616
Particella: 173
Subalterno: 713

Compilata da:
Bevacqua Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri

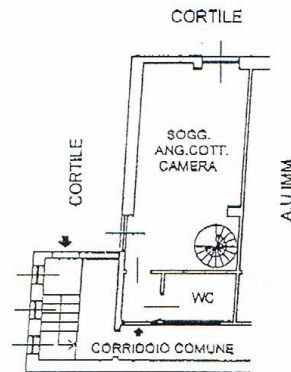
Prov. Milano

N. 9493

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H 3.15



PIANO SEMINTERRATO (S1) H 3.15

