

N. 1555/08 R.G.E.

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI
Delega ex art. 591 bis c.p.c.

Il g.e. dott. Simonetta BRUNO, visti gli atti e i documenti della procedura, sentiti gli interessati intervenuti all'udienza odierna fissata per l'autorizzazione alla vendita

la vendita del bene immobile pignorato da _____ ^{dispone}

nei confronti di _____
rilevato che è stato nominato custode SIVAG
ritenuta la necessità di provvedere alla sostituzione del custode;
vista la relazione dell'esperto ing./arch./geom. _____

determina
il valore del compendio pignorato nel modo seguente:

- PER IMMOBILE LIBERO € 74.000
- PER IMMOBILE OCCUPATO € 23.000

al compimento delle operazioni di vendita ^{delega} IL NOBILIO CABIZZA ALESSANDRO
con studio in Milano
e gli assegna, a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico del
creditore _____ assistito dall'avv. _____
autorizza il delegato a richiedere al medesimo creditore ulteriore fondo spese di € 1.000,00 in caso di necessità di
procedere alla vendita con incanto.

Invita il predetto creditore ad avvisare il delegato dell'incarico conferitogli, mediante invio a mezzo fax di copia del presente provvedimento e a provvedere al pagamento del fondo spese entro trenta giorni dalla comunicazione.

Nomina custode del compendio pignorato SIVAG ^(il delegato) che provvederà, anche tramite un suo incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Se l'immobile risulta locato a terzi, il custode provvederà a riscuotere i canoni.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

Il delegato provvederà quindi a:

- A) fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati;
- B) fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;
- C) stabilire il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
- D) stabilire il modo e il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;
oppure
qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. _____ quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

E) Per i casi in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per mancanza di offerte d'acquisto proposte entro il termine stabilito, per inefficacia delle offerte (art.571 comma 2 c.p.c.) o per dissenso del creditore procedente a fronte di un'unica offerta, il delegato provvederà:

- 1) a fissare la data della vendita con incanto dell'immobile pignorato per un giorno compreso entro il 45° successivo a quello per indicato per la convocazione di cui punto B), stabilendo:
 - 1) se la vendita si dovrà fare in uno o più lotti;
 - 2) il prezzo base dell'incanto come sopra determinato dal g.e.;
 - 3) il giorno e l'ora dell'incanto, non oltre 90 giorni dalla predisposizione dell'avviso;
 - 4) l'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo base, che dovrà essere versata a mani del delegato al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta, non più tardi delle ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta; l'importo indicativo per spese di trasferimento, che dovrà essere versato unitamente al saldo del prezzo; l'avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva;
 - 5) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
 - 6) il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato al delegato e le modalità del deposito, da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, da aprire presso una banca a scelta del delegato;

oppure

qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il termine di 60 giorni entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al C.F. _____ quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

7) il luogo in cui verranno compiute le attività di cui agli artt. 576 e ss. e le indicazioni di cui all'art. 173 quater disp.att. c.p.c.;

F) redigere un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico (descrizione dell'immobile, valore determinato dal g.e., sito Internet, nome e recapito del custode) con indicazione delle date fissate per la vendita senza incanto e per la (eventuale) vendita con incanto;

G) effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte di cui al punto B), sui quotidiani Metro, Corriere della Sera e La Repubblica e sui siti Internet www.Tribunale-Milano.it e WWW.portaleaste.com nonché mediante invio a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio Postal Target, con le modalità già determinate dal Presidente della sezione esecuzioni e concordate con le testate sopra indicate (salva la possibilità di ulteriori forme di pubblicità che verranno stabilite e tempestivamente comunicate), nonché mediante affissione all'albo del Tribunale; sul sito Internet dovranno essere pubblicati l'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima redatta ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c., con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

H) esaminare le offerte nel giorno indicato al precedente punto B), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto A); le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto C);
- qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal g.e. ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore precedente;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

I) redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

L) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;

M) predisporre il decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione del g.e., corredato dell'avviso di vendita, del verbale delle operazioni e della prova della pubblicità effettuata) entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure dare tempestivo avviso al g.c. del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

N) entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione del decreto da parte del g.e., eseguire le formalità di cui all'art. 591 bis comma 2 n.5 c.p.c. e invitare i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti entro i successivi 45 giorni;

O) prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato; il delegato è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;

P) entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori di cui al punto N), predisporre il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere al g.e. corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori;

Q) provvedere all'immediato pagamento delle singole quote dopo che il g.e. avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti, depositando, quindi, nella cancelleria del g.e., copia delle quietanze e dell'attestazione della completa distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, comprensive degli interessi maturati e al netto delle spese di chiusura del conto, nonché copia della nota di trascrizione del decreto di trasferimento. Qualora i pagamenti non siano stati effettuati completamente entro il termine di novanta giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato informerà immediatamente il giudice dei motivi, per l'adozione dei conseguenti opportuni provvedimenti.

Per l'ipotesi in cui il delegato proceda alla vendita con incanto, provvederà altresì:

R) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. entro 45 giorni;

S) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

T) a redigere il verbale relativo alle operazioni di incanto con i contenuti previsti dall'art. 591 bis comma 4 c.p.c. e a procedere secondo quanto indicato ai punti da I) a Q);

U) in caso di asta deserta, sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In mancanza di istanze di assegnazione, il g.e. dispone sin d'ora che il delegato proceda alla vendita ad un prezzo inferiore di 1/4 a quello come sopra determinato dal g.c., secondo le modalità di cui ai punti da A) a U); in caso di esito infruttuoso, il delegato procederà ad una ulteriore riduzione di 1/4 e a nuova vendita con le medesime modalità (punti da A) a U)); in caso di avvenuto abbassamento del prezzo per due volte ed infruttuoso esperimento, il delegato provvederà ad informare il g.c.

Dispone che il creditore a carico del quale è stato posto il fondo spese provveda a notificare il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi entro 30 giorni dalla data odierna.

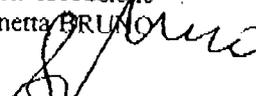
N.B. Dispone che il delegato, in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n.8/8745 art.9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n.10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia.

Si segnala che i termini assegnati sono sospesi per il periodo 1 agosto/ 15 settembre.

Milano,

22/6/2010

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Simonetta BRUNO



**RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA
E PERIZIA DI STIMA**

PREMESSO

- Che il G.E. dott.ssa Manuela MASSENZ ha disposto la nomina in qualità di esperto per la valutazione economica del bene pignorato, il sottoscritto arch. Giovanni Conte con studio in Milano via Ampère Andrea Maria, 102. Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6406, Consulente Tecnico del Giudice iscritto al Tribunale di Milano al n. 9022. Disponendo che solo il perito compaia davanti a sé per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento di rito. Lun/Gio./Ven. dalle ore 9,30 alle 10,00.....

Sottoponendogli il seguente quesito:.....

“””PROVVEDA l'esperto:.....

- a. *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;*.....
- b. *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. *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento:*.....
 - a) *con precisazione dei confini e dei dati catastali;*.....
 - b) *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento;*.....
 - c) *specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altri aventi diritto reale(nuda proprietà, superficie, usufrutto);*.....

- d) *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:.....*
- a) *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.....*
- b) *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione.....*
- c) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.....*
- d) *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 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 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.....*

semplice e una copia su supporto informatico e ad inviare copia ai creditori procedenti, 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** 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''''''''.....*

Il Giudice

***AUTORIZZA** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti relativi 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 affitto 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.....*

- Fissando l'udienza del **31.03.2009** alle ore **9,30** per il giuramento e per l'esame della perizia stessa.....
- Autorizzando l'esperto al ritiro della documentazione ipocatastale.....

TUTTO QUANTO PREMESSO

Il sottoscritto, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati gli accertamenti ritenuti opportuni e necessari presenta la propria.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**Bene in: Comune di BARANZATE (MI)
Via AQUILEIA, 12/A**

1.0) ACCESSO ALL'IMMOBILE

- In data **05.05.2009** il CTU tenta di comunicare al debitore esecutato, a mezzo raccomandata a Mani in loco l'inizio delle operazioni peritali.....
- Le OO.PP. non vengono concluse alla data programmata.....

- In data **14.05. 2009** richiesta del CTU per la nomina di un custode per accedere ai luoghi.....
- In data **4.11.2009** dopo la nomina di un custode, con accesso forzato a carico della SIVAG si ottiene l'accesso ai luoghi, e quindi si concludono le operazioni peritali

2.0) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- a) *bene. in Comune di BARANZATE (MI), Via Aquileia, 12/A.....*
- *Appartamento disposto su 3 piani (al piano 11°-12°-13°) composto da:.....*
 - al piano 11°: Ingresso, Camera, Bagno, Balcone.....*
 - al piano 12°: Disimpegno, Soggiorno, Cucina, Camera, Bagno, Terrazzo, Loggia.....*
 - al piano 13°: Terrazzo esclusivo.....*

- b) *precisazione dei confini e dei dati catastali.*

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario:

della porzione al piano 11°:.....

cortile comune, altra proprietà interno 115, vano scala comune e cortile comune, cortile comune;.....

della porzione al piano 12°:.....

altra proprietà interno 104, passaggio comune, vano scala comune e cortile comune, cortile comune;.....

della porzione al piano 13°:.....

cortile comune, terrazzo proprietà di terzi interno 115, locale comune e cortile comune, cortile comune.....

Censito al NCEU del Comune di BARANZATE (MI).....

foglio 67 – mappale 116 – sub 134 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consistenza 6 Vani
– Via AQUILEIA,12/A PIANO 11°-12°-13°- Rendita Catastale Euro 511,29

- c) *estremi dell'atto di pignoramento.*

a favore: .....

contro: .....

cod. fisc.: LSH MMD 67P17 Z336 J.....

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare
– Circostrizione di Milano 2 – in data **23.07.2008** n.ri gen. **97913** / part.
55092.....

in forza di decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Milano in data
25.06.2008 n. rep. **9922**.....

per la quota complessiva di 1000/1000 del diritto di proprietà.....

d) *proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei
comproprietari) o altri aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie,
usufrutto)*.....

TITOLARE: [REDACTED].....

Proprietario dal 23.10.2003 ad oggi.....

e) *estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa
non trascritti*.....

Acquisto da: [REDACTED].....

Notaio: Roberta Crestetto.....Data: 23.10.2003..... rep. n. 20012.....

Trascritto RR.II. di Milano 2.....Data: 28.10.2003.....n.ri 155690/93475....

3.0) DESCRIZIONE DEL BENE

3.1) Il complesso immobiliare risulta di tipologia edilizia "a torre"
comprende 13 piani sorge nel Comune di Baranzate (ex Comune di Bollate).
Il complesso residenziale risulta abbandonato a se stesso, con evidenti segni
di degrado, come risultato dei numerosi comproprietari che non pagano le
spese condominiali. Inoltre, sussiste una ordinanza del Comune di Bollate di
consolidare la struttura edilizia del fabbricato.....

Destinazione residenziale: di tipo economico.....

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.....

Collegamenti pubblici:nelle vicinanze Servizio Bus da/per Milano.....

Principali servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze assenza di qualsiasi tipo di negozi al dettaglio.....

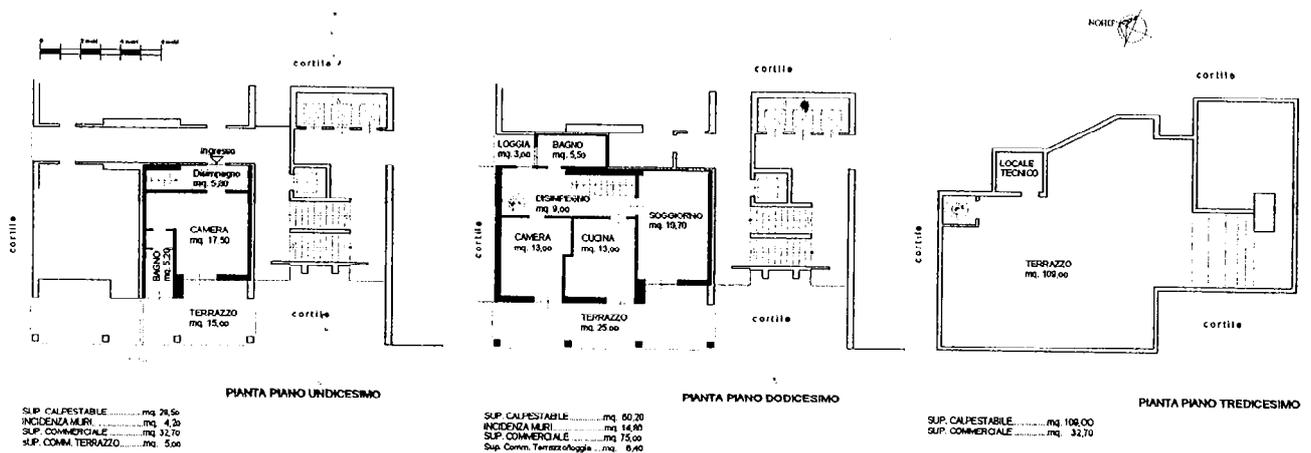
3.2) Casa di Civile Abitazione.

APPARTAMENTO distribuito su tre piani, 11°-12°-13°.....

11° piano: Ingresso, Camera, Bagno, Terrazzo, Scala di comunicazione al piano sovrastante.....

12° piano: Disimpegno, Soggiorno, Cucina, Camera, Bagno, Terrazzo, Loggia.....

13° piano: Terrazzo esclusivo.....



Le dimensioni dei locali sono da considerarsi indicative, esse sono state ricavate dalla scheda catastale. Superficie calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne 100% a confine con altre proprietà 50%. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.

Appartamento:

DESTINAZIONE	SUP. NETTA mq.	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
p.11° Disimpegno	5,80	interno	Da ristrutturare
p.11° Camera	17,50	Ovest	"
p.11° Bagno	5,90	Ovest	"
p.12° Disimpegno	5,57	interno	"
p.12° Soggiorno	7,26	Ovest	"
p.12° Cucina	14,56	Ovest	"
p.12° Camera	13,90	Ovest	"
p.12° Bagno	5,22	Nord	"

Altezza interna Appartamento: m. 2,80

Superficie calpestabile totale.....	mq. 88,70
Incidenza muri.....	mq. 19,00
Superficie commerciale.....	mq. 107,70

Accessori e Pertinenze:

DESTINAZIONE	SUP. NETTA mq.	Coeff. Riduzione	SUP. COMM.
p.11° Terrazzo	15,00	1/3	5,00
p.12° Terrazzo	25,00	1/3	8,00
p.12° Loggia	3,00	1/3	1,00
p.13° Terrazzo	109,00	1/3	32,70
.....tot. coerenze mq.			45,70

SUP. COMPLESSIVA COMMERCIALE MQ. 152,70

3.3) Caratteristiche generali:

Cortile interno: Si, ma non disponibile.....

Atrio Ingresso: si, con cassette per la posta.....

Serramento Ingresso: Serramento vetrato con profili in alluminio anodizzato colore oro.....

Imp.Citofono: Si, ma risulta non funzionante.....

Facciate: in Cemento a Vista.....

Balconi: in c.a. a sbalzo, parapetto parte in muratura con corrimano in metallo...

Serramenti Esterni: in legno verniciato colore bianco con tapparelle in plastica

Ascensore: Si, son presenti 4 ascensori ma non tutti funzionanti.....

Portineria: Non presente.....

Stato di manutenzione del fabbricato: Pessimo, necessita di ristrutturazione.

Per il **Consolidamento Statico** è prevista la spesa di euro 54.639,77 a carico dell'appartamento in oggetto.

3.4) Caratteristiche Strutturali:.....

Copertura: piana a terrazzo.....

Scala: a rampe parallele in c.a. con alzate e pedate rivestite in piastrelle di ceramica.....

Str. verticali e travi: in cemento armato.....

Solai: Misti con travetti in c.a.....

Pareti perimetrali: in pannelli di calcestruzzo.....

3.5) Caratteristiche specifiche Appartamento:

Porta ingresso: in legno non di sicurezza.....

Porte interne: in legno tamburato e verniciato ad anta battente.....

Pareti interne, soffitti: rasatura a gesso tinteggiato.....

nel soffitto del 12° piano sono evidenti infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo sovrastante.....

Servizio 1 : Lavabo, Vasca, Bidet, Vaso.....

Servizio 2 : Lavabo, Doccia, Bidet, Vaso.....

Pavimenti e Rivestimenti Servizi: in piastrelle di ceramica.....

Pavimenti – 11° piano, parquet – 12° piano ceramica di varia tipologia.....

Esposizione: unica, Ovest.....

3.6) Caratteristiche Impianti:.....

Elettrico: allacciamento rimosso.....

Gas: allacciamento rimosso.....

Idrico: allacciamento rimosso.....

Telefonico: Non presente.....

Termico: allacciamento condominiale rimosso.....

3.7) Stato d'uso manutentivo appartamento: Pessimo, da ristrutturare.....

4.) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'immobile risulta essere LIBERO

5.) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico dell'acquirente

A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:.....

- a) *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni. V.re paragrafo 6.)*.....
- b) *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione. Non presente.*
- c) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione. Non presente*.....
- d) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione. Il fabbricato è stato oggetto da parte del comune di diverse ordinanze e precisamente:*

- *Ordinanza del Comune di Baranzate 11.03.2009 n. 14. Servitù Soc. Telecom*.....
- *Ordinanza del Comune di Bollate 13.11.1999 n. 53501. evidenziando Fenomeni di Degrado Strutturale dell'Edificio*.....
- *Ordinanza n. 88 del Comune di Bollate 11 giugno 1996 prot. 015273. Visto il rapporto del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco*.....
- *Ordinanza n. 193 del Comune di Bollate 13.11.1999 n. 53502. Intervento di stabilità e sicurezza dello stabile e delle sue pertinenze*.....
- *Ordinanza n. 194 del Comune di Bollate 13.12.1999 n. 194. Distacco di una porzione di cemento armato della facciata*.....
- *Relazione del Comune di Bollate 13.12.1999 sul degrado del fabbricato*..

6.) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico della procedura

- a) *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...*

1. **Ipoteca volontaria del 28 ottobre 2003 ai nn. gen. 155691 / part. 32736.....**
a favore: [REDACTED].....

a carico: [REDACTED].....

Derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

2. **Pignoramento immobiliare trascritto in data 23 luglio 2008 ai nn. gen. 97913 / part. 55092.....**

a favore: [REDACTED].....

a carico: [REDACTED].....

Atto Giudiziario del 25.06.2008 rep. 9922.....

a) Indicando i costi necessari alla cancellazione.....

Rif.	Valore Ipoteca Euro	Imposta Variab. e/o Fissa Euro	Imposta Bollo Euro	Tassa ipotecaria Euro	Totale Euro
1.	volontaria	---	59,00	35,00	94,00
2.	Pignoramento.....	--- = 168,00	59,00	35,00	262,00

Somma Euro 356,00

Spese tecniche compresa Iva Euro 240,00

Totale Euro 596,00

N.B. i valori sono desunti da indagini presso studi professionali notarili e legali: essi sono individuati per ogni singolo atto (cancellazione e/o riduzione del valore) e sono soggetti ad eventuali variazioni, in caso di assegnazione di più provvedimenti al medesimo studio notarile e/o legale.....

7.) REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA DEL BENE

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

a) *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. Non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.*

- b) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/0: Non presente.....
- c) indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire. Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di BOLLATE a nome [REDACTED] data 1° Gennaio 1963 pratica edilizia n. 178/1963 e successive varianti.....
- d) della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi). Non presente.....
- e) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. La costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.....

8.) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL BENE

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:.....

- a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19.02.07 (G.U. 26.02.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008; Non presente.....
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008. Non sussiste obbligo di certificazione energetica ad oggi in quanto non sono in corso contratti di energia. Per i fabbricati esistenti, per i quali sia stata presentata la richiesta di titolo abitativo precedente alla data del 01.09.07, l'attestato di Certificazione Energetica riporterà la classe effettiva dell'immobile anche se non conforme alle normative attuali.

9.) VALORE DELL'IMMOBILE

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.....

9.1) Criteri di valutazione.....

La valutazione è stata condotta sulla base delle risultanze delle condizioni generali di mercato e dopo aver svolto un'indagine approfondita sull'andamento del mercato immobiliare del Comune di BARANZATE (MI).....

9.2) Fonti di informazione:.....

Catasto di Milano.....

Conservatoria dei RR.II. di Milano.....

Agenzie Immobiliari operanti nella zona.....

Osservatorio del mercato immobiliare: C.A.A.M.....

Conoscenze personali nel settore.....

9.3) Procedimento applicato.....

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, trattandosi di immobile destinato ad uso abitativo, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e con possibilità di confronto, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il “*metodo dei dati di mercato*”: E' pertanto stato adottato, come criterio di valutazione, senza trascurare *elementi di aggiustaggio*.....

9.4) Il metodo dei dati di mercato.....

Principio di stima (sintetico-comparativo) del valore orientato al mercato, che esprime, com'è evidente, le condizioni di incontro tra la domanda e l'offerta sulla base del confronto della sintesi delle caratteristiche e della superficie del bene da valutare, con l'analoga sintesi delle caratteristiche di un certo numero di beni con scala più possibile omogenea e ravvicinata, anche per epoca di costruzione, in vendita nella zona, alla data di validità della presente.....

Metodo questo attendibile e comunemente utilizzato come principale strumento di riferimento nella prassi valutativa immobiliare.....

9.5) Determinazione dei valori finali di stima.....

Nei paragrafi precedenti sono state descritte le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima sul fondamento dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione della consistenza dell'unità immobiliare, nonché delle condizioni medie di mercato locale in base alle informazioni raccolte, analizzate e interpretate al fine di poter stimare il valore

del bene, sempre tenendo conto delle altre condizioni influenti sul prezzo, la situazione alla data sotto indicata ha portato alla stima in:.....

Corpo	Sup. mq.	Valore mq.	Valore totale €
Abitazione	152,70	600,00	91.620,00

Valore al lordo di spese e decurtazioni.....euro	91.620,00
Valore della quota di 1000/1000 del diritto di Sup....euro	91.620,00
SPESE E DECURTAZIONI	IMPORTO
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occultieuro	9.162,00
Spese relative a lavori di manutenzione.....	0,00
Decurtazione per lo stato di possesso.....	0,00
Decurtazione per oneri derivanti dalla proprietà del bene.....	0,00
Altre decurtazioni:	
Spese condominiali insolute relative ultimi 2 anni.....	8.050,00
Oneri notarili a carico dell'acquirente.....	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	0,00
Totale spese e decurtazioni.....	0,00
Valore Totale al netto di spese e decurtazioni.(arrotondato)	17.620,00
Valore quota di 1000/1000 del diritto di Proprietà €	74.000,00

N.B. Le spese condominiali in arretrato risultano essere di euro **55.506,41**
(V.re allegato L) si considerano nel calcolo delle detrazioni gli ultimi due anni

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO. (1.000/1.000 del diritto di Proprietà) Per immobile Libero, a corpo e nello stato di fatto e di diritto attuale Euro 74.000,00 (settantaquattromila/00)

Immobile Occupato.

- valore di riferimento per immobile libero	€	74.000,00
- per immobile occupato --15% (arrotondato)	€	11.000,00
	€	63.000,00

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO. (quota di 1.000/1.000 del diritto di Proprietà). Per immobile occupato, a corpo e nello stato di fatto e di diritto attuale Euro 63.000,00 (sesantatremila/00)
--

Con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine e numero 12 allegati (per pagine 59), il sottoscritto arch. Ritiene di aver svolto l'incarico affidatogli. Rimane comunque a disposizione per ogni chiarimento e per ogni eventuale altra incombenza.

Milano, 15.04.2010

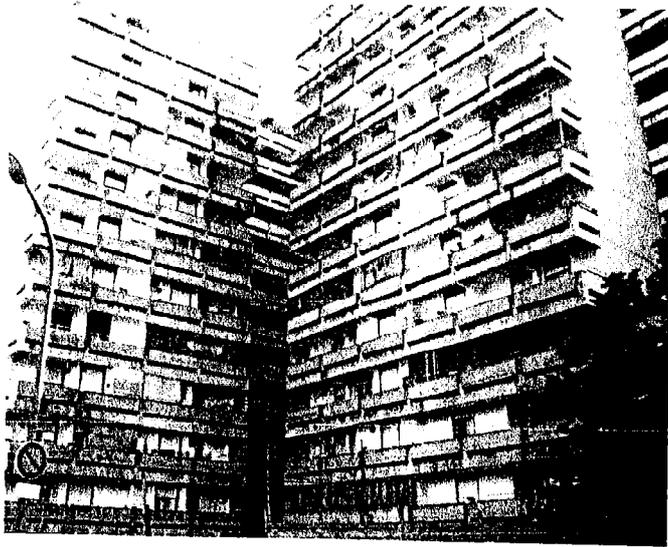


Allegati inerenti al quesito:

- Titolo di Provenienza.....
- a) Elenco Trascrizioni (anche su foglio separato).....
- b) Descrizione del Bene (anche su foglio separato).....
- c) Documentazione fotografica.....
- d) Avviso Operazioni Peritali.....
- e) Attestazione invio Relazione.....
- f) Scheda Catastale.....
- g) Visura Catastale Immobiliare.....
- h) Ispzione Ipotecaria.....
- i) Ordinanze del Comune di Bollate / Baranzate.....
- l) Resoconto Spese Condominiali.....
- m) Certificato Notarile.....

GIOVANNI CONTE
architetto

Allegato 1)
Titolo di Provenienza



Vista 1 - Prospetto



Vista 2 - Prospetto Laterale



Vista 3 - Ingresso



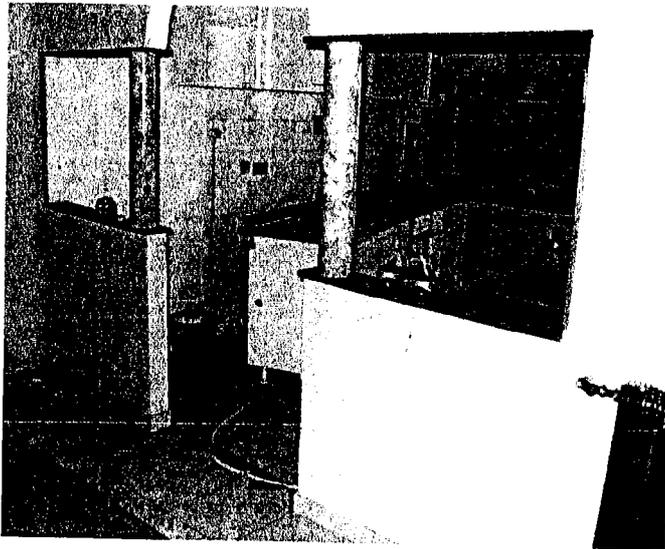
Vista 4 - Corridoio Ingresso



Vista 6 - Atrio



Vista 6 - Disimpegno ai piani



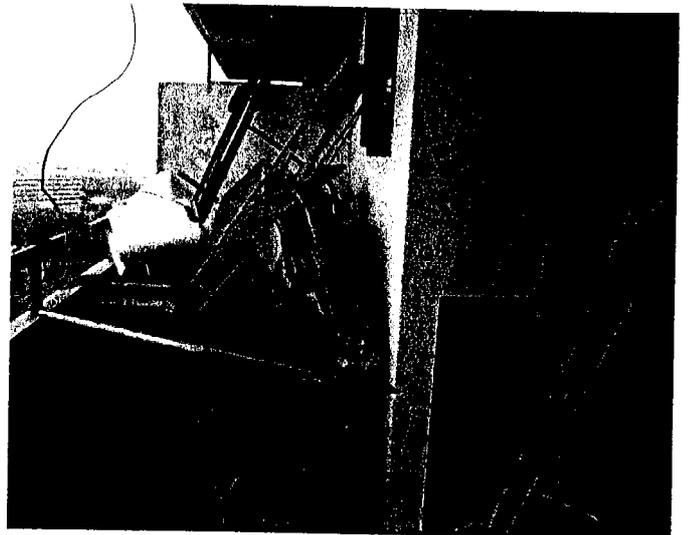
Vista 7 - Cucina



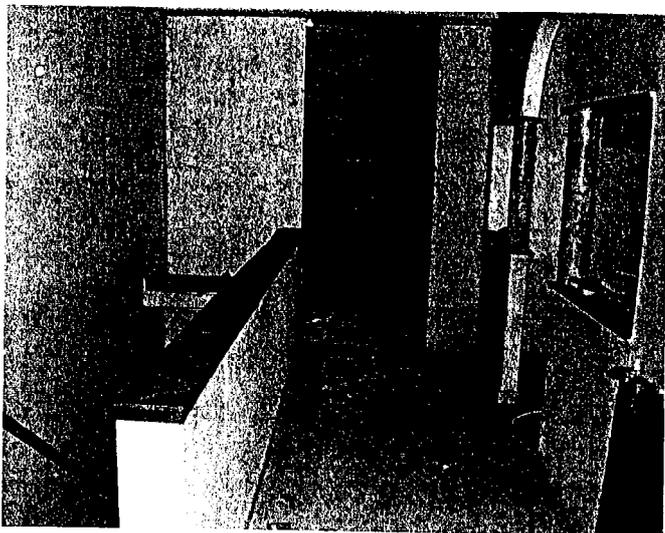
Vista 8 - Soggiorno



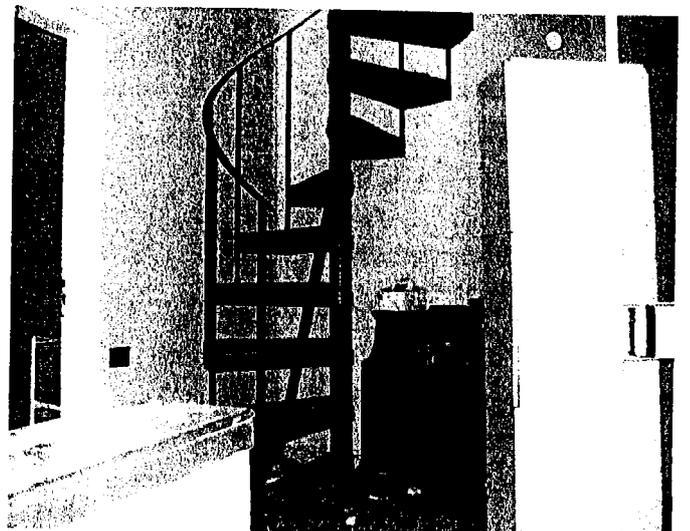
Vista 9 - part. Soffitto Sogg.



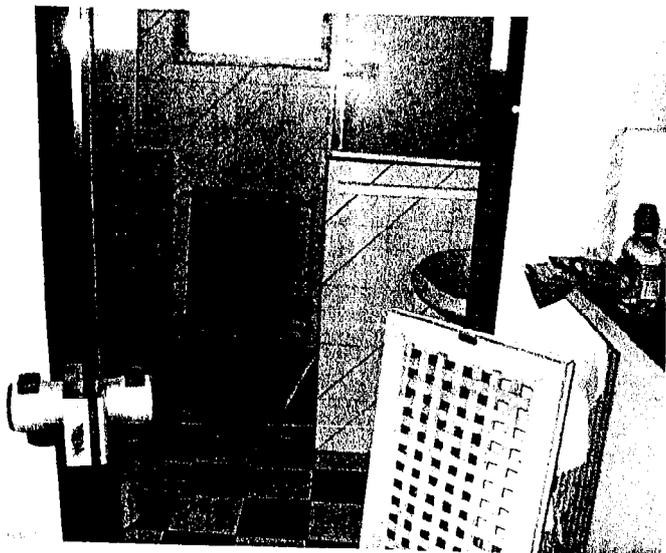
Vista 10 - part. Balcone 11°p.



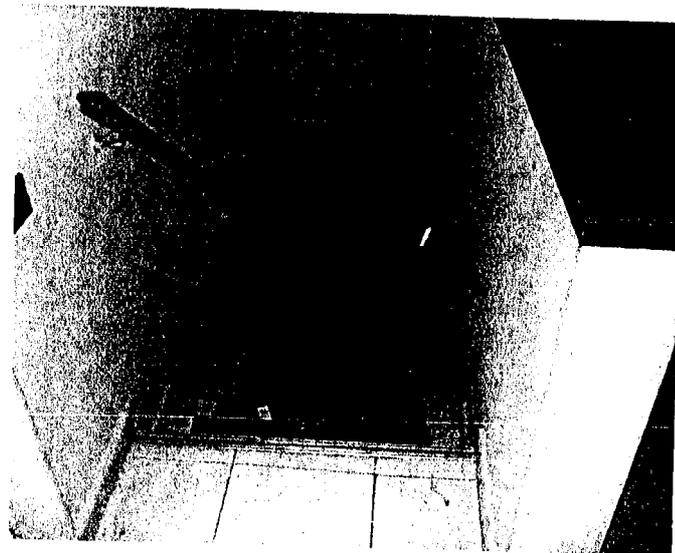
Vista 11 - disimpegno 12° p.



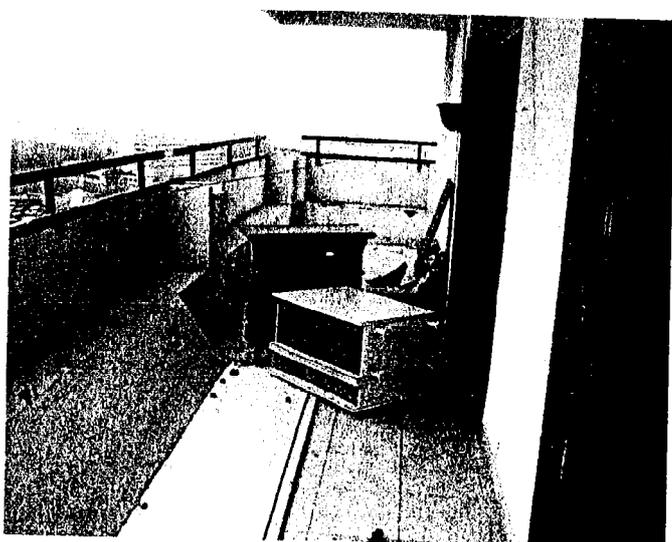
Vista 12 - Scala al terrazzo



Vista 13 - Bagno 11° piano



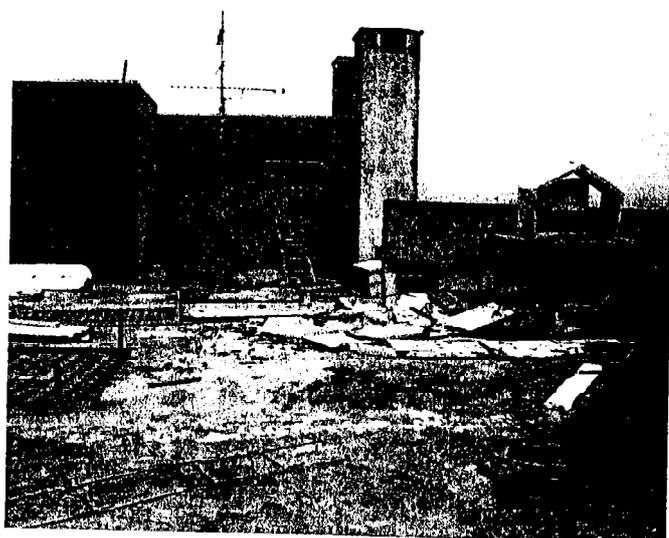
Vista 14 - Scala interna



Vista 15 - Balcone 12° piano



Vista 16 - Bagno 12° piano



Vista 17 - Terrazzo



Vista 18 - Ingres. al Terrazzo