



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

CONSULENZA TECNICA
d'UFFICIO

TRIBUNALE DI MILANO

III° SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 4.036/11

Dati catastali : Foglio 199 Mappale 185 Sub. 37

Zona censuaria 3 Piano 3° Cat. A/3 Classe 5 Consistenza 2 vani

Rendita € 315,04

Piena proprietà

Immobile Libero

Valore immobile : libero - €.60.000.- occupato €.42.000.-



promossa da : Italfondario S.p.A.

contro : (

G.E. : Dott. Blumetti

.....

Il sottoscritto Dott. Ing. Leopoldo BASTA con studio in Milano ,
Via G. Mameli , n.° 2 veniva nominato C.T.U. nella causa di cui agli
estremi sopra riportati , il G.E. formulava il seguente quesito :

Via G. Mameli, 2 - 20129 MILANO - Tel. 02.70.120.210 (fax in aut.) - Tel. Cel. 335.70.82.724

P.I. 11092190153 - C.F. BST LLD 59C08 D122C

WWW.leopoldobasta@tin.it E. mail lebasta@tin.it leopoldo.basta@ingpec.it

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

" **PROVVEDDA** l'esperto , esaminati gli atti del procedimento ad eseguita ogni operazioni ritenuta necessaria , ad esaminare i documenti depositati secondo quanto previsto ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei , e ad acquisire , se non allegati agli atti , copia del titoloni 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 notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) , nonché al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni demandategli , con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile , allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno ;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento , con precisazione dei coerenze e dei dati catastali , riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà dell'intero bene , quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà , superficie , usufrutto) ; ed indicando

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione 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 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 fissato 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 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'edificazione o diritti di prelazione**
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale , con precisazione della relativa data e delle eventuali trascrizione**

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

- 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 con i costi necessari.
- 7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i
bene/i , 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 ai sensi delle leggi n.° 47/85 e
n.° 724/94 e sui relativi costi .
Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85
ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01 ; indichi 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) , 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 :

Via G. Mameli, 2 - 20129 MILANO - Tel. 02.70.120.210 (fax in aut.) - Tel. Cel. 335.70.82.724

P.I. 11092190153 - C.F. BST LLD 59C08 D122C

WWW.leopoldobasta@tin.it E. mail lebasta@tin.it leopoldo.basta@ingpec.it

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

- 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 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. Ministero 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 fornisca la valutazione anche di essa .

OPERAZIONI PERITALI

Punto n.° 1

Il sottoscritto ha ritirato copia presso il NCEU di Milano della planimetria catastale (all. n.° 1)

Il sottoscritto in data 09/03/13 ha inoltrato raccomandata A/R all' esecutato (Sig.) ed al legale del creditore procedente (Avv. Sgarrella) (all. n. 2) , invitando l' esecutato di rendere accessibile l'immobile, oggetto di stima, per il 04/04/13 alle ore 12,00 .

In data 04/04/13 alle ore 12,00 è stato eseguito il sopralluogo con esito positivo .

Via G. Mameli, 2 - 20129 MILANO - Tel. 02.70.120.210 (fax in aut.) - Tel, Cel. 335.70.82.724

P.I. 11092190153 - C.F. BST LLD 59C08 D122C

WWW.leopoldobasta@tin.it E. mail lbasta@tin.it leopoldo.basta@ingpec.it

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

Il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto il certificato di residenza dell'esecutato (**all. n. 3**), per verificare un eventuale cambio di residenza , dal documento risulta che l'esecutato è sempre residente a Milano Via Palmanova 213.

A seguito di istanza d'impossibilità di accesso dell'immobile , il G.E. ha nominato custode del bene la SIVAG.

In data 05/11/13 è stato eseguito il sopralluogo dell'immobile unitamente al Sig. Alessandro Nogara della SIVAG e della Sig.ra Virginia Bottazzo madre dell'esecutato .

Punto n.° 2

Il bene pignorato è censito nel NCEU di Milano .

Intestazione :

Foglio 199 Mappale 185 Sub. 37

Zona censuaria 3

Piano 3°

Cat. A/3

Classe 5

Consistenza 2 vani

Rendita € 315,04

Ubicazione Via Della Torre , 34 Milano 3° Piano.

Coerenze :

Nord : proprietà terzi ;

Est : via Rovetta ;

Sud : fabbricato via Rovetta 21 - ;

Ovest : proprietà terzi e corridoio comune .

Via G. Mameli, 2 - 20129 MILANO - Tel. 02.70.120.210 (fax in aut.) - Tel. Cel. 335.70.82.724

P.I. 11092190153 - C.F. BST LLD 59C08 D122C

WWW.leopoldobasta@tin.it E. mail lebasta@tin.it leopoldo.basta@ingpec.it

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

trascrizione del pignoramento n.° 4843/3615 del 27/01/12 alla
conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1° a favore di **BNP**
Paribas Personal Finance S.p.A. (C.F. 09464450155), contro
_nato a _____) il _____ (_____)

L'atto di pignoramento di cui sopra riguarda la **piena proprietà** del
bene .

Con atto del Notaio **Ciro de Vivo** in data 17/03/09 rep. 9836/6384,
trascritto a Milano 1 in data 20/03/09 al n.° 14111/8853 il Sig.
_____ nato a _____ 6
_____) ha comprato dal Sig. _____

Con atto del Notaio **Riccardo Genghini** di Cinisello Balsamo in data
11/07/05 rep. 34258 trascritto a Milano 1 19/07/05 ai n.° 54256/29968
, il Sig _____ ha comprato dalla _____

Punto n.° 3

Il bene pignorato è un appartamento facente parte di un condominio
costruito negli anni 50 posto in Milano Via Della Torre , 34 Nord
Milano nelle immediate vicinanze della fermata Turro della
metropolitana milanese M1.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra , il piano terra ad uso
attività commerciali mentre i tre piani in elevazioni ad uso abitativo .

Via G. Mameli, 2 - 20129 MILANO - Tel. 02.70.120.210 (fax in aut.) - Tel. Cel. 335.70.82.724

P.I. 11092190153 - C.F. BST LLD 59C08 D122C

WWW.leopoldobasta@tin.it E. mail lebasta@tin.it leopoldo.basta@ingpec.it

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

Facciate a bella vista color verdolino , entrata con passo carraio , ascensore , citofono , riscaldamento a gasolio centralizzato , in conclusione possiamo dire che il condominio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione .

L'appartamento , oggetto di perizia , è posto al piano 3° ed era composto entrata corridoio , bagno ed unico locale , durante il sopralluogo si è appurato che è in corso la ristrutturazione.

Più precisamente erano state eseguite le demolizioni mentre gli impianti erano nella fase iniziale , pertanto occorre completare gli impianti ed eseguire le finiture (nuove pavimentazioni, intonaci , sanitari e serramenti interni) .

Punto n.° 4

Dall'informazioni avute risulta che l'immobile è occupata dall'esecutato , vista lo stato di cantiere non è attualmente abitabile .

Punto n.° 5-6

Dal controllo dei documenti risulta quanto segue ;

a) **Ipoteca volontaria** del 20/03/09 ai n. 14112/2670 alla conservatoria Milano 1° , a favore della **BNP Paribas Personal Finance S.p.A.** (C.F. 09464450155) ,

(6

b) **trascrizione del pignoramento** n.° 4843/3615 del 27/01/12 alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1° a favore di **BNP Paribas Personal Finance S.p.A.** (C.F. 09464450155) ,

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

contro (_____) nato a (_____)
(_____)

A seguito di richiesta di eventuali debiti verso il condominio ,
l'amministratore del Condominio mi ha indirizzato verso l'Avv. Pietro
Della Casa , quest'ultimo mi ha informato che è pendente presso il
Tribunale di Milano RG 6837/13 un decreto ingiuntivo contro
l'esecutato ed a favore del condominio .

L'esposizione debitoria dell'esecutato verso il condominio è di
€.7.095,11 + €. 2.000 per spese legali , al 30/04/13 . (All. n.° 4)

Punto n.° 7

Come già rilevato l'immobile è stato ultimato nel 1950 circa.

Punto n.° 8

Considerato lo stato di cantiere dell'appartamento non esiste attualmente
né il certificato energetico e né la documentazione tecnica
amministrativa degli impianti .

Punto n.° 9

STIMA

Si determina qui di seguito il valore dell'immobile mediante il
criterio di stima sintetica , prendendo in esame i prezzi commerciali
praticati nella zona per immobili simili , nonché l'andamento del
mercato immobiliare , il grado di urbanizzazione o la disponibilità dei
servizi .

Andamento di mercato stazionario , orientata a prodotto di qualità
medio o di nuova costruzione .

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue :

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

Prezzi corrente di mercato per appartamenti €.1.550 / mq

Andamento di mercato in lieve decrescita , orientata a prodotto di qualità medio-alta o di nuova costruzione .

Grado di Urbanizzazione Sufficiente

Servizi : Sufficiente Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi , nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ,si determina

VALORE del bene LIBERO

Mq 38,44 x €.1.550 = €. 59.582,00 (arrotondato a €.60.000).-

€. 60.000,00.—

(sessantamila)

per determinare il valore del bene occupato è consuetudine applicare una svalutazione del 30 % per cui il valore del bene occupato è pari :
€.60.000 x 0,70 = €.42.000

VALORE del bene OCCUPATO

€. 42.000,00.—

(quarantaduemila)

Il CTU ritiene , con la presente relazione che si compone di n.° 11 fogli dattiloscritti (una facciata per foglio) e n.° 11 allegati , di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a gradita disposizione del G.E. per qualsiasi

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Dott. Ing. Leopoldo BASTA

CONSULENZA TECNICA ALLE IMPRESE - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI - CALCOLI STRUTTURALI
IMPIANTISTICA - CONSULENZA E PERIZIE IMMOBILIARI - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MILANO

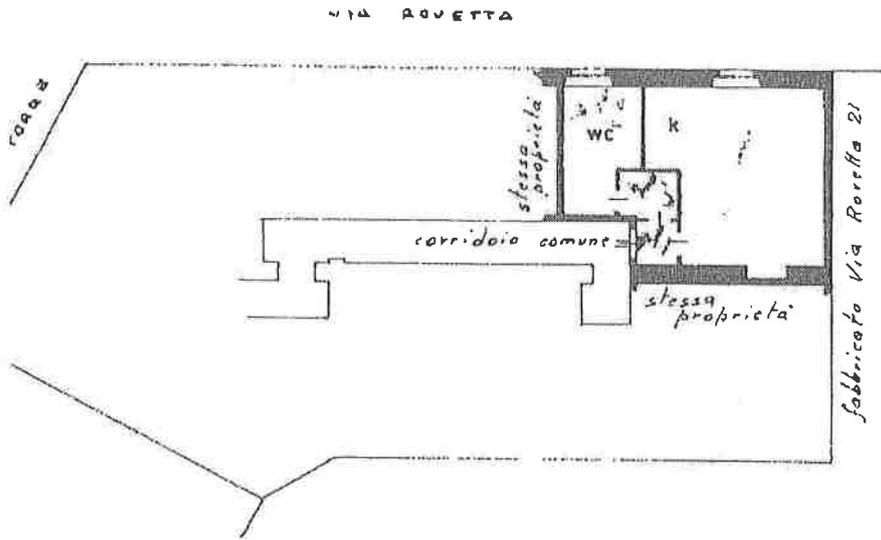
chiarimento. La presente relazione viene depositata in cancelleria , più una copia

Milano li 14/11/13

Allegati :

1. planimetria catastale :
2. raccomandate del 09/03/13:
3. certificato residenza esecutato :
4. esposizione debitoria verso il condominio :
5. n.° 22 foto ;
6. ricevuta trasmissione , via E-Mail , della copia della relazione al legale del creditore precedente ;
7. lettera di accompagnamento della copia inviata , via posta ordinaria , al debitore ;
8. copia della relazione
9. File perizia su CD in formato WinWord ;
10. elenco delle trascrizioni dei pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie (foglio separato)
11. descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze (foglio separato) .

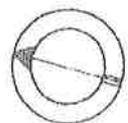




PIANO TERZO

h = 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

LO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Partita 50495
Foglio 199
Mappale 185

Compilata dall' Ingegnere
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Gianfranco Stabilini

Iscritto all'Albo degli Ingegneri

della Provincia di Milano

foto 1

ALLEGATO 5



facciata Via Della Torre

foto 2



foto 3



facciata angolo via Della Torre
con via Rovetta

foto 4



foto 5



finestre bene pignorato
verso via Rovetta

foto 6



foto 7



atrio e cortile interno

foto 8



foto 9

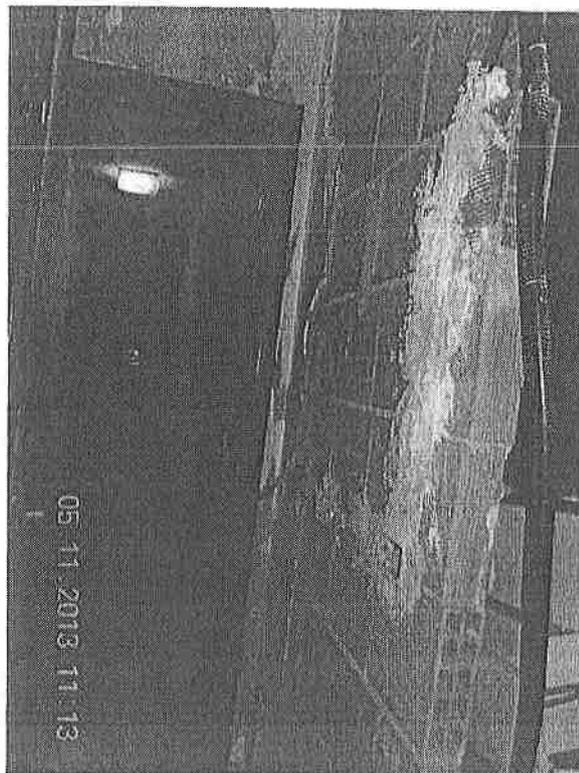


ascensore , entrata appartamento

foto 10



foto 11

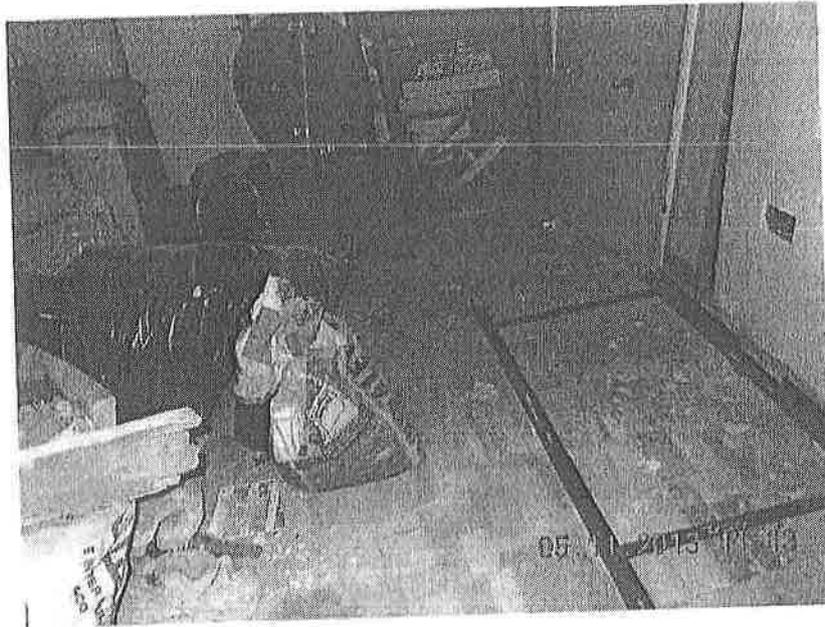


interno

foto 12



foto 13

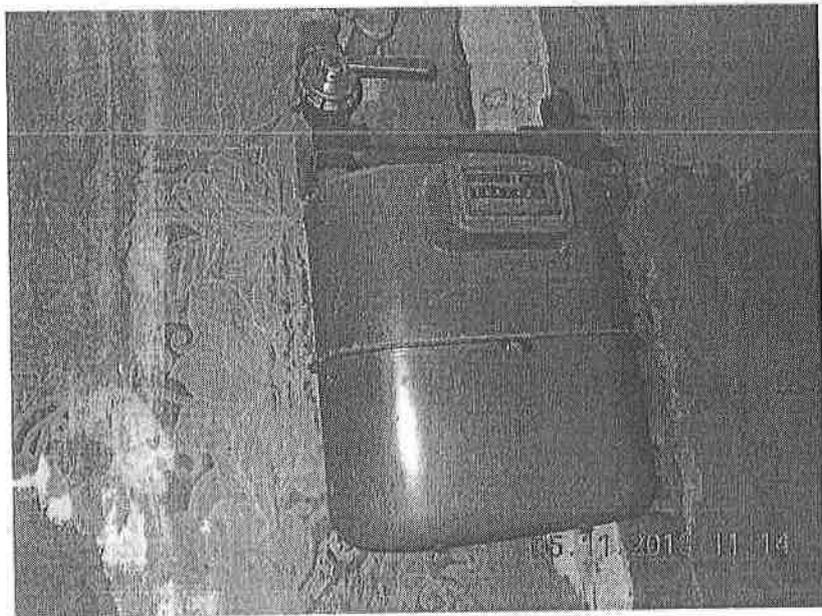


interno

foto 14



foto 15

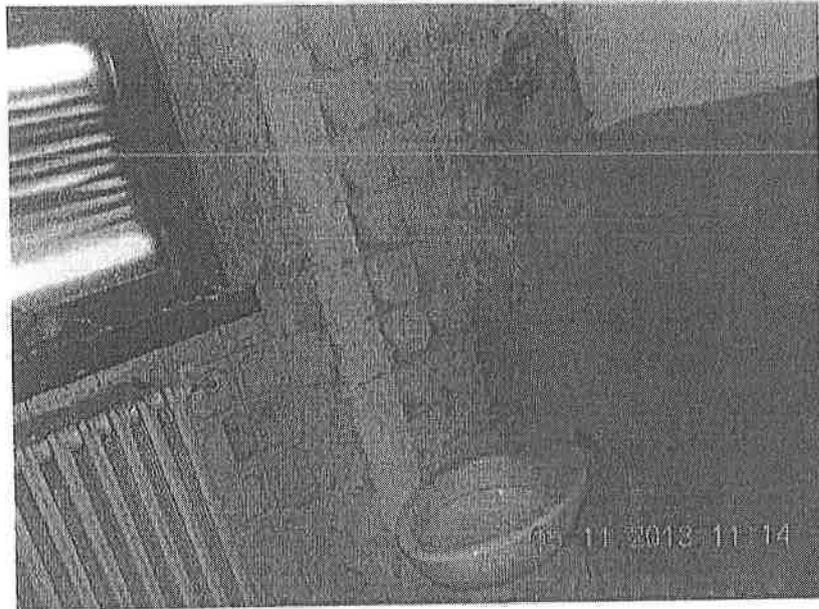


interno

foto 16



foto 17



interno

foto 18

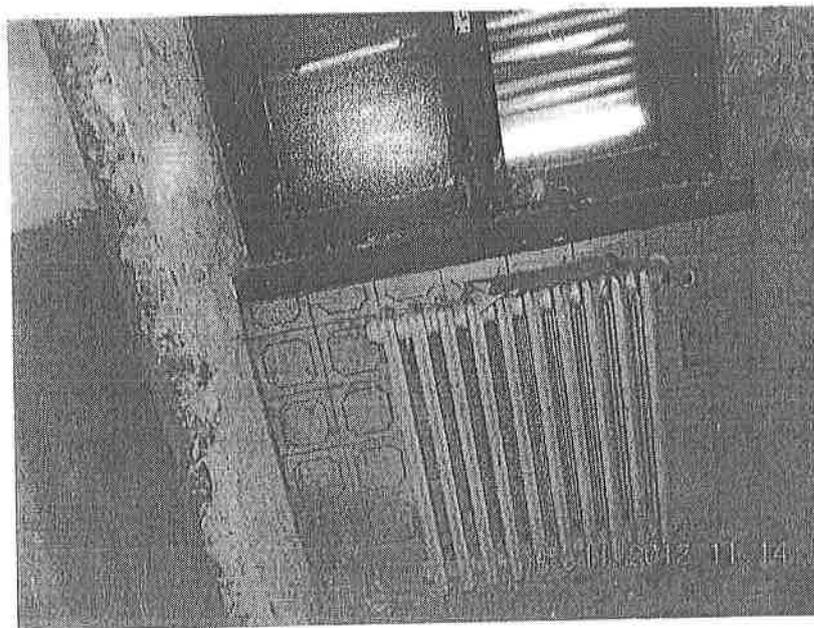


foto 19



interno

foto 20



foto 21



interno

foto 22

