DEPOSITATA TELEMATICAMENTE IL 05/11/2013

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

****

Procedura esecutiva

R.G.E. n.3655/2011 + n.10/2012

G.E. Dott. GIUSEPPE BLUMETTI

Promossa da

CONDOMINIO DI VIA GUERZONI 43/45, MILANO (Creditore procedente)

Contro

Creditori intervenuti

ITALFONDIARIO S.P.A. NELLA SUA QUALITA' DI PROCURATORE DI INTESA SANPAOLO S.P.A.

ABDEL NABI SOBHI

****

RIEPILOGO DATI DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dati catastali dell'immobile: **foglio 132, mapp.21, sub.11, cat. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, piano 3, interno 1, R.C. 415,75 euro, via Giuseppe Guerzoni n.43 Milano**

Tipo di proprietà: **proprietà esclusiva**

Stato dell'immobile: **occupato dai debitori esecutati**

Valore dell'immobile libero: **€ 103.950,00**

Valore dell'immobile occupato: **€ 72.765,00**

Altri elementi che ne impediscono la vendita: **per quanto riguarda le eventuali difformità edilizie non è stato possibile verificarne l'esistenza in quanto gli atti comunali relativi all'immobile risultano irreperibili. Invece si dovrà procedere alla regolarizzazione della difformità catastale.**

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, Dott. Giuseppe Blumetti, nominava in data 17.03.2013 Consulente Tecnico d'Ufficio

la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca, con studio in Milano-via Grossich n.8/c, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 3241 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n° 7698.

In data 19.03.2013 la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca riceveva dallo Studio Legale Bovolenta, a mezzo fax, comunicazione dell'avvenuta nomina (allegato a).

La sottoscritta Arch. Irene Migliavacca compariva il 24.04.2013 davanti al giudice Dott. Giuseppe Blumetti del Tribunale Civile di Milano Esecuzioni Immobiliari- 3°Sezione Civile e dichiarava di accettare l'incarico, prestando giuramento di rito (allegato b).

Il giudice sottoponeva all'esperto il seguente quesito:

****

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 demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.
2. A identificare il/i bene/i oggetto di 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 verificando in ogni caso l'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, ossia, 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 indicando 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 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 di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 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 dichiari 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 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 22/01/2008 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.
10. Inserisca nella prima pagina della relazione un riepilogo contenente i seguenti dati:
    dati catastali dell'immobile,
    se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa,
    se l'immobile debba ritenersi libero od occupato,
    valore dell'immobile libero ed occupato,
    ogni altro impedimento che possa costituire un impedimento alla vendita.

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;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare l'elaborato in via telematica , una copia semplice non protocollata e ad inviarne una copia semplice ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi all'originale della relazione l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità d'accesso all'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

L'esperto viene sin d'ora autorizzato 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 quindici giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari."

Si assegna termine per il deposito della relazione 45 giorni prima dell'udienza.

****

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca espone la seguente:

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

In data 24 aprile 2013, la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca inviava comunicazione al creditore procedente e ai debitori esecutati dell'incarico ricevuto con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando i debitori esecutati ad acconsentire al sopralluogo dell'immobile. La comunicazione è stata inviata con raccomandata A/R ai debitori esecutati, , presso la sua residenza e presso la , , presso la sua residenza, e al creditore procedente, Condominio di via Guerzoni n.43/45, Milano, presso lo Studio Legale Bovolenta (allegato c).

PROVVEDA L'ESPERTO:

1° quesito:

Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.

risposta al 1° quesito

In data 26 aprile 2013 la ricevuta di ritorno della comunicazione inviata al creditore presso lo Studio Legale Bovolenta veniva restituita al mittente (allegato c).

In data 30 aprile 2013 la ricevuta di ritorno della comunicazione inviata al debitore esecutato presso veniva restituita alla sottoscritta (allegato c).

In data 7 maggio 2013 le ricevute di ritorno inviate ai debitori esecutati presso la loro residenza venivano restituite al mittente (allegato c).

In data 16 maggio 2013 la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato, provava a citofonare più volte ma senza alcuna risposta; pertanto non avendo recapiti telefonici validi a cui reperire i debitori esecutati il C.T.U. in data 17 maggio 2013 depositava telematicamente presso la Cancelleria l'istanza di impossibilità d'accesso all'immobile (allegato d).

In data 31 maggio 2013 il C.T.U. depositava istanza di proroga per il deposito della relazione peritale (allegato e).

In data 6 giugno 2013 il Giudice rispondeva alle istanze presentate dall'esperto fissando per il giorno 18 luglio 2013 udienza per sentire le parti interessate al fine di poter sostituire il custode (allegato f).
L'udienza fissata per il giorno 18 luglio 2013 veniva rinviata alla data del 9 ottobre 2013 in cui il Dott. Blumetti nominava la SIVAG S.p.A. nuovo custode del bene pignorato (allegato g).
Il giorno 31 ottobre 2013 alle ore 10.30, previo appuntamento con la SIVAG S.p.A., veniva fissato il sopralluogo dell'unità immobiliare sita in via Giuseppe Guerzoni n.43 eseguito alla presenza dell'Ing. Silvia Montinaro (mia collaboratrice), del Sig. Marco Gimigliano (custode del bene) e
(debitori esecutati).

2° quesito:

A identificare il/i bene/i oggetto di 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.

risposta al 2° quesito

2.1. Identificazione del bene

Trattasi di appartamento sito al piano terzo (4° piano f.t.) composto di 3,5 vani.

INDICAZIONI CATASTALI

L'immobile risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come segue:

Unità immobiliare al sub.11

COMUNE DI MILANO (Codice: F205)

FOGLIO 132
MAPPALE 21
SUBALTERNO 11
ZONA CENSUARIA 2
UBICAZIONE ..... via Giuseppe Guerzoni n.43
PIANO 3
INTERNO 1
CONSISTENZA ..... 3,5 vani
CATEGORIA A/4
CLASSE 5
RENDITA CATASTALE ..... Euro 415,75

Il tutto come risulta dall'identificazione del bene (estratto di mappa, visura catastale e planimetria) (allegato h).

2.2. Coerenze e confini

A NORD: altra proprietà,

EST: altra proprietà e parti comuni,

SUD: altra proprietà,

OVEST: cortile di altra proprietà.

2.3. Estremi atto di pignoramento

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1:

2.3.1. Pignoramento immobili, trascritto il ***23/01/2012*** ai n.ri ***2814*** reg. part. e ***3743*** reg. gen., a favore di CONDOMINIO DI VIA GUERZONI 43/45 - MILANO con sede in Milano, C.F.: 95661550152 contro [illegible] l [illegible] e [illegible] il [illegible], e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/1 *di* ***intera proprietà*** *di immobile sito in Comune di Milano, via Giuseppe Guerzoni n.43, identificato al N.C.E.U. foglio 132, mapp.21, sub.11, cat. A/4, consistenza 3,5 vani, piano 3.*

2.4. Estremi atto di provenienza

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1:

2.4.1. Atto di compravendita, trascritto il ***09/06/1999*** ai n.ri ***19767*** reg.part. e ***29402*** reg. gen., a favore di [illegible]

dei beni con [illegible] contro FORESE ALFREDO, nato a Milano, il 15.05.1963, C.F.: FRSLRD63E15F205Y, coniugato in regime di comunione legale dei beni con Cortesi Cerri Loredana e CORTESE CERRI LOREDANA, nata a Desio (MI), il 06.07.1965, C.F.: CRTLDN65L46D286L, coniugata in regime di comunione legale dei beni con Forese Alfredo, e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/1 *di* ***intera proprietà*** *di immobile sito in Comune di Milano, via Giuseppe Guerzoni n.43, identificato al N.C.E.U. foglio 132, mapp.21, sub.11, cat. A/4, consistenza 3,5 vani, piano 3*

(allegato i).

3° quesito:

A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.

risposta al 3° quesito

3.1. Individuazione urbanistico - territoriale

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato al piano terzo, di un condominio in via Giuseppe Guerzoni n.43 a Milano.

Via Giuseppe Guerzoni è sita all'interno della Zona di decentramento 9 del Comune di Milano ed in particolare nel quartiere Dergano, posto nella periferia settentrionale della città. Dergano costituì un comune autonomo fino al 1869, quando si unì a Bruzzano, Bresso e Affori a formare il comune di Affori ed Uniti; nel 1923 viene annesso al comune di Milano.

INFRASTRUTTURE:

- Mezzi pubblici: è servito mediante ATM dalla linea tramviaria 2 (P.le Bausan-P.le Negrelli), dalle linee automobilistiche 82 (Centrale FS-Quartiere Bovisasca), 90-90N (Lotto-Isonzo (circolare destra)), 91-N91 (Isonzo-Lotto (circolare sinistra) e 92 (Bovisa FN-V.le Isonzo).
- Accesso ferroviario: la stazione più vicina è quella di Milano Lancetti servita dalle linee S1 (saronno-Rogoredo-Lodi), S5 (varese-Gallarate-Treviglio) e S6 (Novara-Pioltello-Treviglio) del Passante Ferroviario di Milano.
- Accesso aeroportuale: l'aeroporto più vicino è quello di Linate che dista circa 12 km.
- Accesso autostradale: l'autostrada più vicina è la Milano-Venezia con l'uscita di Viale Certosa.

3.2. Descrizione del bene - esterno

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica a 4 piani f.t. Lo stabile ha strutture verticali in c.a. e orizzontali in laterizio armato, e copertura a falde.

L'ingresso pedonale al civico 43 di via Giuseppe Guerzoni avviene tramite un portone in alluminio grigio e vetro ubicato sulla sinistra della facciata.

Il prospetto su strada ospita al piano terra oltre ai portoni d'ingresso ai civici 43 e 45 dello stabile anche otto portoni d'accesso a laboratori; la facciata presenta una finitura in cemento grezzo bucciardato.

I serramenti dello stabile sono in alluminio naturale dotati di tapparelle in PVC di colore verde, completate da davanzali in cemento.

L'ingresso dello stabile ha pavimentazione in piastrelle di grès color grigio chiaro, le pareti presentano finitura in intonaco

verniciato di colore rosa fino ad h.150 cm e la restante parte è di colore bianco.
Il vano scale presenta gradini e piani di sbarco in graniglia grigia con una zoccolatura h.10 cm. circa in grès grigio chiaro; le scale hanno parapetto e mancorrente in ferro grigio scuro a elementi verticali.
L'immobile è privo di ascensore.
Lo stabile si presenta in discreto stato di manutenzione.
Il tutto come documentato nelle foto (allegato j).

3.3. Descrizione del bene - interno

L'appartamento sito al piano terzo (quarto f.t.), ha un unico fronte d'affaccio sul cortile di altra proprietà ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucinotto non abitabile, camera e bagno.
Tutto l'appartamento ha pavimentazione in graniglia bianco/nera, le pareti ad eccezione di quelle del cucinotto e del bagno, sono intonacate e verniciate di bianco; il cucinotto ha una fascia rivestita in piastrelle di ceramica bianche h. 100 cm.
Il bagno ha un rivestimento fino ad h. 135 cm. in piastrelle di ceramica rosa di dimensioni 15x7,5 cm.; la restante parte delle pareti è intonacata e verniciata di bianco. Gli apparecchi sanitari (lavabo, vaso e vasca) sono in ceramica dotati di rubinetteria tradizionale.
Le finestre sono in legno bianco con vetri singoli dotate di tapparelle in plastica verdi ad eccezione della finestra del cucinotto che presenta uno scuro interno in legno bianco.
Le porte interne sono in legno bianche a disegni geometrici ad eccezione di quella del cucinotto in legno bianco e vetro; la porta d'accesso è in legno dotata di serratura di sicurezza.
Altezza interna: netta dei locali h. 3,05 m
Infissi interni ed esterni: in cattivo stato di manutenzione.
Riscaldamento: è di tipo con stufa a gas metano.
Acqua sanitaria: a mezzo di scaldabagno elettrico, di cui non è stata fornita certificazione.
Impianto gas: ad uso domestico presente.
Impianto elettrico: non è stata fornita alcuna certificazione in merito.
Nel complesso l'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione.
Il tutto come documentato nelle foto (allegato k).

4° quesito:

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i verificando in ogni caso l'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.

risposta al 4° quesito

Stato di possesso

L'immobile oggetto del pignoramento risulta occupato dai debitori esecutati.

5° quesito:

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

5.1. domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

5.2. atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

5.3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

5.4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

risposta al 5° quesito

Formalità

Per quanto riguarda i punti 5.1 e 5.2 è stato verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 e presso il Comune di Milano che non esistono formalità di natura giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, diritti di prelazione che rimarranno a carico dell'acquirente.

Per quanto al punto 5.3 è stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano il certificato contestuale dei debitori e l'estratto di matrimonio; da tali documenti si evince che sono coniugati in regime di comunione legale dei beni (allegato 1).

Per quanto al punto 5.4 gli oneri di natura condominiale che resteranno a carico degli acquirenti-aggiudicatari (anni 2012 - 2013 come prescritto dall'art.63 del Codice Civile), l'amministrazione del condominio, Studio Amministrativo Rag. Bovolenta, sito in viale Monza n.152 a Milano, ha dichiarato che i

hanno un debito nei confronti del Condominio pari a:

- Esercizio 2012 dal 01.01.2012 al 31.12.2012 (riparto consuntivo 2012)
  - o Spese ordinarie ..... € 1.890,43
- Esercizio 2013 dal 01.01.2013 ad oggi (31.10.2013) (riparto preventivo 2013)
  - o Spese ordinarie ..... € 948,81

per un totale complessivo di .....€ 2.839,24

(allegato m).

6° quesito:

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 indicando i costi a ciò necessari.

risposta al 6° quesito

6. Formalità

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in ordine di data:

6.1. Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il ***04/10/2002*** ai n.ri ***13519*** reg. part. e ***61216*** reg. gen., a favore di INTESABCI S.P.A., con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto a Milano in piazza Paolo Ferrari n.10, C.F.: 00799960158 contro

seguente unità immobiliare:

1/1 *di* ***intera proprietà*** *di immobile sito in Comune di Milano, via Giuseppe Guerzoni n.43, identificato al N.C.E.U. foglio 132, mapp.21, sub.11, cat. A/4, consistenza 3,5 vani, piano 3.*

6.2. Pignoramento immobili, trascritto il ***23/01/2012*** ai n.ri ***2814*** reg. part. e ***3743*** reg. gen., a favore di CONDOMINIO DI VIA GUERZONI 43/45 - MILANO con sede in Milano, C.F.: 95661550152 contro

e gravante sulla seguente unità immobiliare:

1/1 *di* ***intera proprietà*** *di immobile sito in Comune di Milano, via Giuseppe Guerzoni n.43, identificato al N.C.E.U. foglio 132, mapp.21, sub.11, cat. A/4, consistenza 3,5 vani, piano 3.*

6.3. Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 24.01.2012 ad oggi in quanto l'ispezione esistente nel fascicolo è aggiornata fino al 23.01.2012. Dalla nuova ispezione risulta la seguente formalità:

Ipoteca giudiziale, derivante da sentenza di condanna, iscritta il ***11/04/2012*** ai n.ri ***2816*** reg. part. e ***18353*** reg. gen., a favore di ABD EL NABI SOBHI, nato in Egitto (EE), il 07.02.1961,C.F.: BDLSBH61B07Z336L, domicilio ipotecario eletto a Milano in via A. Sciesa n.17/21 presso Avv. Marina Dallù, contro

unità immobiliari:

1/1 *di* ***intera proprietà*** *di immobile sito in Comune di Milano, via Giuseppe Guerzoni n.43, identificato al N.C.E.U. foglio 132, mapp.21, sub.11, cat. A/4, consistenza 3,5 vani;*

1/1 *di* ***intera proprietà*** *di immobile sito in Comune di Milano, via Ignazio Ciaia n.3, identificato al N.C.E.U. foglio 133, mapp.206, sub.3, cat. C/1, consistenza 42 mq, piano T.*

(allegato n).

6.4. Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale che non saranno opponibili all'acquirente-aggiudicatario (arretrati fino al 31.12.2011), l'amministrazione del condominio, Studio Amministrativo Rag. Bovolenta, sito in viale Monza n.152 a Milano, ha dichiarato che

hanno un debito nei confronti del Condominio pari a:

- Esercizio 2011 fino al 31.12.2011 (riparto consuntivo 2011)
  - o Spese ordinarie ..... € 7.581,55

per un totale complessivo di ..... € 7.581,55

(allegato m).

Per quanto gli oneri di cancellazione a carico della procedura, i medesimi vengono calcolati in:

- tasse da corrispondere alla Conservatoria € 1.360,00 circa;
- oneri di professionista abilitato alla cancellazione € 450,00 (variabile a discrezione del professionista).

per un totale complessivo di **€ 1.810,00.**

7° quesito:

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.
Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

risposta al 7° quesito

7.1. Regolarità edilizia

In data 11 aprile 2013 la sottoscritta Arch. Irene Migliavacca protocollava presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano la richiesta di visura degli atti relativi all'immobile pignorato.
In data 27 maggio 2013 lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano inviava alla sottoscritta lettera, a mezzo fax, per informarla che gli atti richiesti relativi all'immobile di via Guerzoni 43 risultano irreperibili (allegato o), pertanto la sottoscritta risulta impossibilitata alla verifica della conformità di quanto rilevato (allegato p) con ciò che risulta licenziato.

7.2. Regolarità urbanistica

La regolarità urbanistica è stata verificata presso il Comune di Milano, Ufficio Urbanistica, da cui è emerso che secondo il Piano delle Regole del P.G.T. vigente, l'immobile è situato in "Zona B di recupero R 9.3" regolata dal'art.34 delle N.T.A. (allegato q).

7.3. Regolarità catastale

Dal sopralluogo effettuato risulta che la distribuzione interna attuale dell'immobile non è conforme alla scheda catastale depositata presso l'N.C.E.U.; si dovrà provvedere ad aggiornare la banca dati catastale. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa **€ 500,00** (variabili a discrezione del professionista).

8° quesito:

A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

8.1. della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009;

8.2. 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.

risposta al 8° quesito

8.1. Certificazione energetica

Relativamente all'immobile pignorato i debitori esecutati hanno dichiarato che non sono in possesso della Certificazione Energetica.

8.2. Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici

L'amministrazione dello stabile Studio Amministrativo Rag. Bovolenta, ha fornito in materia di impianti condominiali le seguenti informazioni:

"……

- *il fabbricato è sprovvisto di qualsiasi impianto;*
- *il condominio è dotato di una antenna centralizzata per canali nazionali + alcune antenne private per ricevere Sky o immagine dall'estero*
- *il condominio è sprovvisto della certificazione energetica non avendo un impianto di riscaldamento centralizzato, ogni condomino ha un proprio impianto*
- *non esiste nessun impianto di qualsiasi natura, compreso impianto antincendio"* (allegato m).

9° quesito:

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

risposta al 9° quesito

9.1. Premessa

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%.

9.2. Consistenza del bene

Destinazione	**mq**	**%**	**tot**
Appartamento	55,00	100%	55,00
Parti comuni	55,00	5%	2,75
TOTALE			**57,75**

Totale superficie…… ***mq.57,75***

Il tutto come risulta dalla planimetria di rilievo eseguito (allegato p).

9.3. Valutazione immobili in Milano

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ufficio Studi F.I.M.A.A. Milano 1° semestre 2013 (per le unità immobiliari vecchie oltre i 40 anni 1.800/2.500 euro/mq) e dei valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Milano 1° semestre 2013 (per le unità abitative 1.800/2.300 euro/mq), la sottoscritta,

stima che:

a. il più probabile valore di mercato per l'**unità immobiliare** al metro quadro, sia di Euro 1.800,00

PERTANTO:

a	**Valore totale dell'unità immobiliare sub.1** superficie commerciale 57,75 x € 1.800,00 /mq =	€ 103.950,00
a.1	**Valore libero**	**€ 103.950,00**
a.2	**Valore occupato** (-30% di a.1)	**€ 72.765,00**

****

La sottoscritta arch. Irene Migliavacca dichiara di aver provveduto a depositare presso la Cancelleria la presente relazione a mezzo di invio telematico, oltre una copia semplice non protocollata.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 31 ottobre 2013

Il C.T.U.

Arch. Irene Migliavacca

Irene Migliavacca

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI MILANO
Dott. Arch. IRENE MIGLIAVACCA N. 3241

Si allegano in calce alla seguente perizia:

a) nomina C.T.U.;

b) giuramento C.T.U.;
c) comunicazione dell'incarico ricevuto e data e luogo di inizio delle operazioni peritali. Copia degli avvisi di invio e ricevimento delle raccomandate;
d) istanza di impossibilità d'accesso all'immobile;
e) istanza di proroga per il deposito della relazione peritale;
f) risposta del Giudice alle istanze;
g) nomina del custode del bene;
h) identificazione catastale del bene;
i) copia dell'atto di provenienza;
j) fotografie esterno;
k) fotografie interno;
l) certificato contestuale ed estratto di matrimonio,
m) documentazione fornita dall'amministratore;
n) ispezione ipotecaria e ipoteca giudiziale;
o) lettera dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano;
p) rilievo immobile;
q) stralcio e legenda P.G.T. vigente;
r) elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
s) attestazione di avvenuto invio copia ai debitori esecutati e al creditore intervenuto.

[redacted] - Richiedente MONTINARO

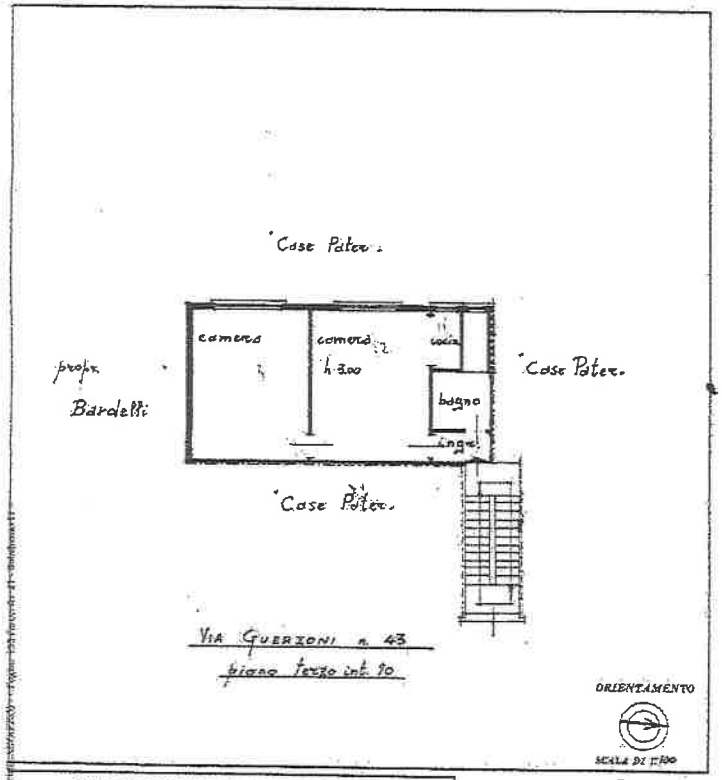
175711

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via GUERZONI n. 43

Ditta CASE PATER. S.r.l.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO - scheda T 4868



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 OTT. 1970

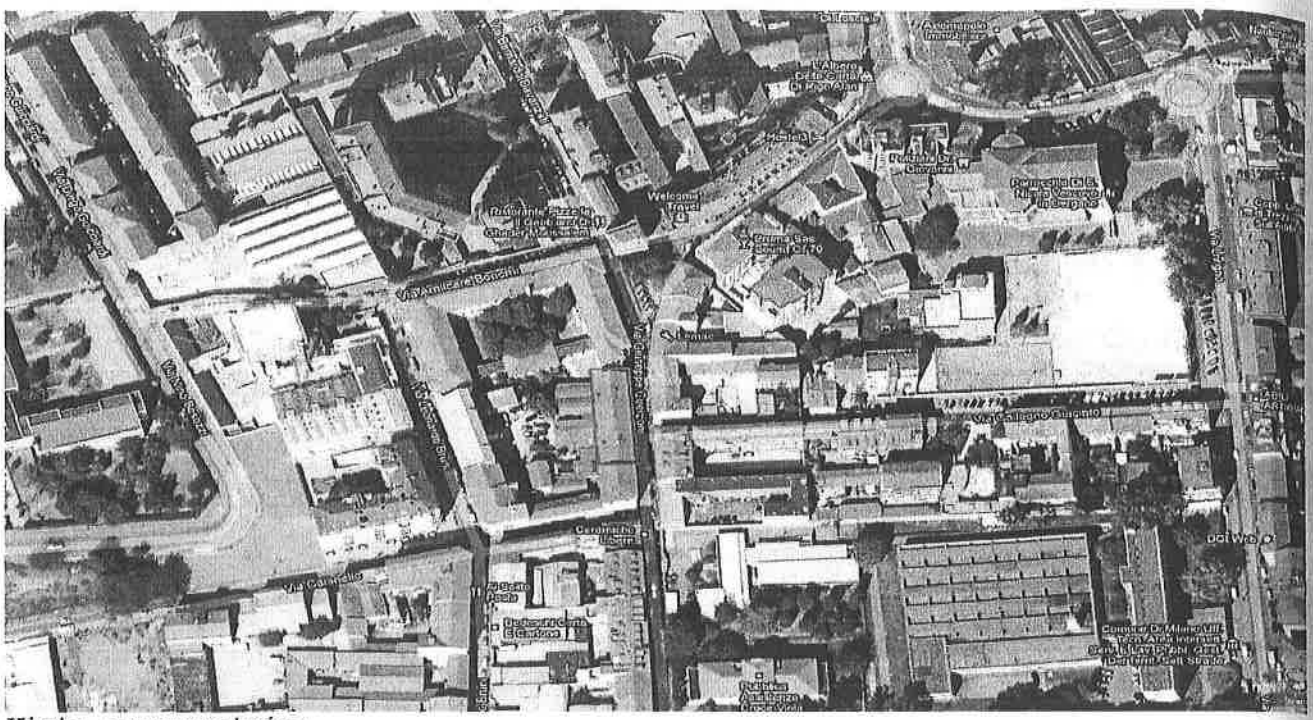
Compilata dal per. ind. RATTI EZIO

Iscritto all'Alb. dei periti industriali della Provincia di COMO

DATA 17-10-1970

Firma:

Data ricerca: 07/10/2020 - Data: 11/04/2013 - n. MB0175960 - Richiedente MONTINARO
T (durata): S - Formato di acq.: A3(297x420) - Fon. di scala: 1:1



Vista assonometrica

Foto 1. Prospetto su via Guerzoni

Foto 2. Prospetto su via Guerzoni

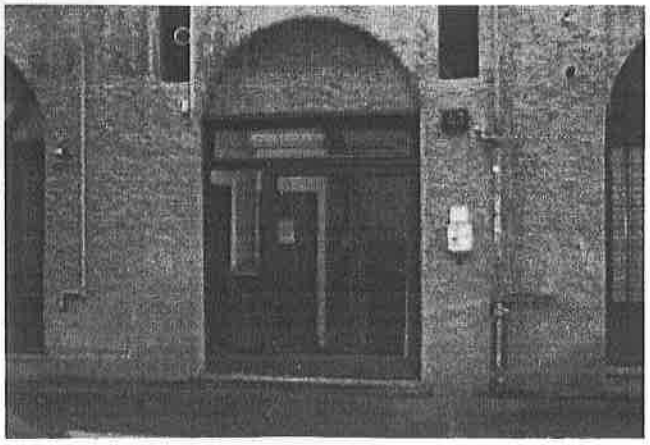


Foto 3. Portone d'accesso al civico 43

Foto 4. Androne

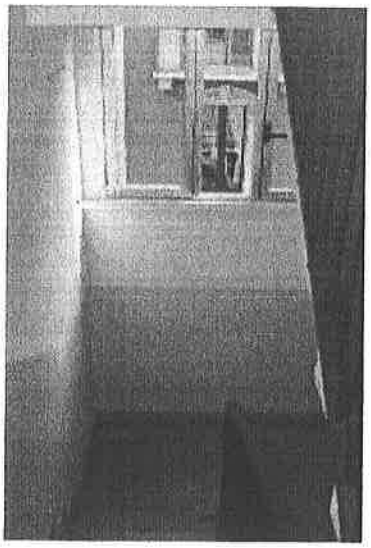


Foto 5. Vano scale

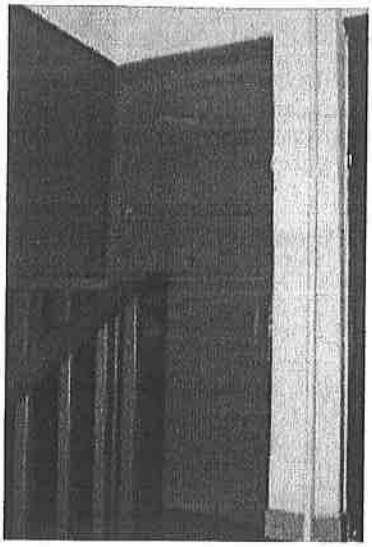


Foto 6. Porta d'accesso all'immobile

Foto 1. Ingresso

Foto 2. Soggiorno/Pranzo

Foto 3. Soggiorno/Pranzo

Foto 4. Cucinotto

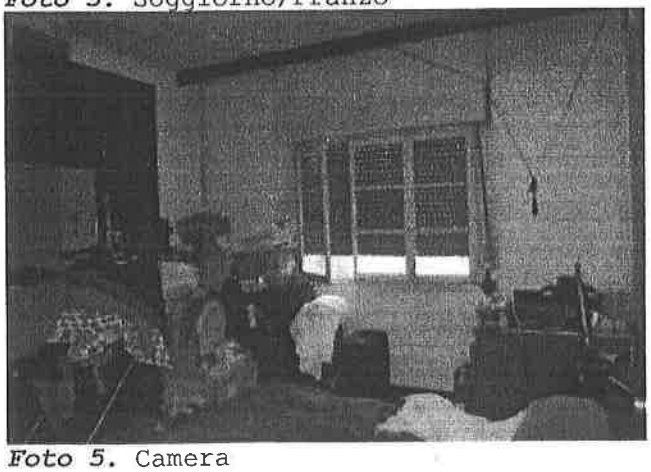


Foto 5. Camera

Foto 6. Camera

Foto 7. Bagno