

Dott. Arch. TURCHI EVASIO
Via Falcone n. 7 – 20123 - Milano – Tel. 02-86391467
Fax n. 02-36215702
E-Mail: info@studioturchi.com
P.E.C.: turchi.4938@oamilano.it

TRIBUNALE DI MILANO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 2698/2012 - G.E. DOTT. GUIDO MACRIPO'

---oOo---



I N D I C E

- Pag. 4 - Punto 2) - Generalità: Identificazione catastale – coerenze – estremi dell'atto di provenienza ed estremi dell'atto di pignoramento
- Pag. 6 - Punto 3) - Descrizione del bene immobiliare
- Pag. 9 - Punto 4) - Stato occupativo del bene pignorato
- Pag. 9 - Punto 5) - Verifica dell'esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente relative all'appartamento
- Pag. 9 - Punto 6) - Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione
- Pag. 11 - Punto 7) - Regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobiliare
- Pag. 11 - Punto 8) - Certificazione energetica dell'immobile pignorato
- Pag. 11 - Punto 9) - Valutazione dell'unità immobiliare
- Pag. 13 - - Conclusioni
- Pag. 14 - - Allegati



TRIBUNALE DI MILANO

G.E. Dott. GUIDO MACRIPO'

R.G.E. N. 2698/2012

ESPERTO: Dott. Arch. EVASIO TURCHI

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE

- **CONDominio LA ROTONDA** – Via A.Manzoni n. 67 – Busto Garolfo (Mi) - Cod. Fisc. 92016140181 nella persona dell'Amministratore pro-tempore D.ssa Sabrina Lunardi con studio in San Vittore Olona – C.so Sempione n. 78 – rappresentato e difeso dallo Studio Legale Associato Catone-Di Sirio di Legnano – Via della Vittoria n. 85 presso il quale ha eletto il proprio domicilio

INTERVENUTI

- **CONDominio LA ROTONDA di Via A. Manzoni – Busto Garolfo** – nella persona dell'Amministratore pro-tempore D.ssa S. Lunardi – **Atto di intervento depositato in data 10 Gennaio 2013.**

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO



PREMESSA

Con provvedimento del 19 Agosto 2013 è stato nominato Esperto estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto Dott. Arch. Evasio TURCHI – iscritto all’Ordine degli Architetti di Milano ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano.

RELAZIONE

PUNTO 2) DEL QUESITO:

GENERALITA’: IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE – ESTREMI DELL’ATTO DI PIGNORAMENTO ED ESTREMI DELL’ ATTO DI PROVENIENZA.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione immobiliare in oggetto è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Busto Garolfo (Mi) come segue:

Appartamento, con annessa cantina, a nome dell’esecutato Sig. Awan Malik Sajid Hussain con diritto di piena proprietà.

Fg. 17 – mapp. 45 – Sub. 529 – Cat. A/3 – Classe 3 - Consistenza Vani 4,5 – Rendita Catastale = Euro 255,65 – P.2°-S1- Via A. Manzoni n. 67

(All. n. 1 – Visura e Scheda Catastale)

**COERENZE:
dell’appartamento**

- A Nord - Proprietà di terzi
- A Est - Via S. Rita da Cascia
- A Sud - Proprietà di terzi
- A Ovest - Vano scala comune e proprietà di terzi



della cantina

A Nord - Proprietà di terzi e corridoio comune di accesso
A Est - Corridoio comune
A Sud - Proprietà di terzi
A Ovest - Cortile comune

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Ufficio Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 ed esattamente:

- **In data 17 Settembre 2012 ai nn. 91694/62787 a favore** del Condominio La Rotonda

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

L'appartamento, con relativa cantina, è pervenuto al Sig. [REDACTED] con atto pubblico stipulato in data 29 Novembre 2006 a firma del Dott. Letterio Scordo – Notaio in Cuggiono – avente N. di Rep. 3372/2671 di Racc. – trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Ufficio Pubblicità Immobiliari – Circoscrizione di Milano 2 in data 22 Dicembre 2006 ai nn. 199471/104258 - **(All. n. 2 – Atto notarile di provenienza).**

Convenzioni matrimoniali

Il Sig. [REDACTED] nell'atto notarile di acquisto della piena proprietà dell'immobile **ha dichiarato di essere celibe.**

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

-



Precedenti proprietari:

-
trasferimento di immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano in data 06 Ottobre 2005 – Rep. n. 2190 - trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Ufficio Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 2 in data 27 Ottobre 2005 ai nn. 159921/81681.

-
stipulato in data 23 Aprile 1997 a firma del Dott. Ubaldo La Porta – Notaio in Milano – con N. di Rep. 1503/597 – trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano – Ufficio Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 2 – in data 07 Maggio 1997 ai nn. 32397/23925.

-
Milano, con atto stipulato in data 18 Febbraio 1995 a firma del Dott. Giovanni Battista Mattarella – Notaio di Trezzo sull'Adda – con N. di Rep. 20500 – trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano – Ufficio Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 2 – il 18 Marzo 1995 ai nn. 24314/15261.

PUNTO 3) DEL QUESITO
DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE

Caratteristiche:

Zona: L'immobile è ubicato in zona centrale di Busto Garolfo ed è servita da:

- collegamenti pubblici con le città limitrofe
- da esercizi commerciali, scuole materne, scuole primarie e secondarie

Condominiali:

- Il fabbricato condominiale di cui fa parte la porzione immobiliare è composto da tre piani fuori terra con ingresso dalla Via A. Manzoni n. 67 e da una piano seminterrato – zona cantine



- I prospetti esterni sono intonacati al rustico fine e tinteggiati ai piani 1° e 2°, mentre il prospetto del piano terra è rifinito con intonaco di cemento martellinato
- La pavimentazione dell'atrio di ingresso che porta ai due vani scala ed all'area cortilizia è in piastrelle di cemento
- I gradini del vano scala comune sono in pietra
- Non è presente l'ascensore

Parti strutturali del fabbricato

- Le parti strutturali verticali sono in cemento armato.
- Le solette sono miste in latero-cemento.

Stato di manutenzione dello stabile: necessita di manutenzione

Anno di costruzione: ante 1° Settembre 1967

APPARTAMENTO: P.2° - COMPOSTO DA DUE LOCALI OLTRE SERVIZI E BALCONE, CON ANNESSA CANTINA AL P.S.

Altezza media interna dei locali dell'appartamento è pari a mt. 3,25

Pavimentazione e rivestimenti dell'appartamento:

- **La pavimentazione interna** è in piastrelle di ceramica
 - **I rivestimenti** delle pareti cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica
 - **Gli intonaci** delle pareti e dei soffitti sono rifiniti al civile
 - **I serramenti esterni** sono in legno con vetro singolo, la chiusura esterna è con tapparelle in plastica e con cassonetti in legno
 - **I serramenti interni** sono in legno ad anta
 - **Il portoncino d'ingresso dell'appartamento** è in legno a due ante non blindato
 - **L'impianto del citofono** è presente e funzionante
 - **L'impianto elettrico** è del tipo sottotraccia con tensione di 220 V., **non conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia e quindi privo della certificazione di conformità**
 - **L'impianto di riscaldamento** è autonomo per ogni appartamento condominiale.
- L'appartamento in questione, oggetto della procedura, l'impianto di riscaldamento è assente.**



L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler – Marca HEIZER – n. gg0715030009 – Cat. GA5 – Anno 1999 - **funzionante a gas-metano** con una potenza nominale di 4,70 KW e potenza utile di 3,90 KW – (Vedasi All. n. 3 – fotografia boiler).

Condizioni dell'appartamento: necessita di manutenzione

(Vedasi All. n. 4 – Piantina appartamento e foto dal n. 1 al n. 20).

- Foto n. 1 - Prospetto fabbricato condominiale
- Foto n. 2 - Prospetto fabbricato su Via A. Manzoni
- Foto n. 3 - Accesso al fabbricato condominiale
- Foto n. 4 - Androne ingresso
- Foto n. 5 - Scala di accesso ai piani
- Foto n. 6 - Prospetto interno del fabbricato
- Foto n. 7 - Area cortilizia
- Foto n. 8 - Portoncino ingresso appartamento
- Foto n. 9 - Corridoio
- Foto n. 10 - Cucina
- Foto n. 11 - Cucina
- Foto n. 12 - Cucina
- Foto n. 13 - Camera 2
- Foto n. 14 - Camera 2
- Foto n. 15 - Bagno
- Foto n. 16 - Bagno
- Foto n. 17 - Camera 1
- Foto n. 18 - Camera 1
- Foto n. 19 - Camera 1
- Foto n. 20 - Vano cantina

CANTINA

Altezza: mt. 2,80

Pareti: intonacate al rustico fine

Pavimentazione: in battuto di cemento



PUNTO 4) DEL QUESITO

STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO

PUNTO 5) DEL QUESITO

VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE RELATIVE ALL'APPARTAMENTO

Esistono oneri di natura condominiale, il Condominio La Rotonda di Via A. Manzoni n. 67 è il Creditore procedente nel presente procedimento.

PUNTO 6) DEL QUESITO

VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' – VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Ufficio Pubblicità Immobiliare – Circonscrizione Milano 2 – l'immobile di cui sopra è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli - **(All. n. 7 - Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli)**.



- Ipoteca Volontaria iscritta a Milano 2 in data 22 Dicembre 2006 ai nn. 199472/50569 -

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Milano 2 in data 26 Luglio 2011 ai nn. 86905/19898

- Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto in data 17 Settembre 2012 ai nn. 91694/62787 -

Oneri di cancellazione a carico della procedura:



PUNTO 7) DEL QUESITO

REGOLARITA' EDILIZIE ED URBANISTICHE DEL BENE IMMOBILIARE.

Dalle visure eseguite presso il Comune di Busto Garolfo è risultato che l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale **costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967** e precisamente con Nulla-Osta n. 23/1939 del 07 Gennaio 1939 e con Licenza di Abitabilità-Agibilità n. 23/1939 rilasciata in data 11 Gennaio 1940 con autorizzazione a decorrere dal 1° Febbraio 1940.

Successivamente a tale data non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione o di autorizzazione edilizie. – **(All. n. 8 – Copia Nulla-Osta e Licenza di Abitabilità).**

PUNTO 8) DEL QUESITO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

- L'appartamento è privo dell'impianto di riscaldamento ed in mancanza dell'impianto non è possibile eseguire la Certificazione Energetica **in relazione all'Art. 9.6 del D.G.R. 8745 della Regione Lombardia.**
- La documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Sviluppo Economico del 22.01.2008 n. 37 – **E' INESISTENTE.**

PUNTO 9) DEL QUESITO

VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

L'appartamento è posto al P. 2° e sviluppa una superficie lorda di pavimento pari a mq. 85,41 comprensiva delle murature esterne, del 50% dei muri in comune con terzi, i tavolati interni di divisione, del 50% del balcone ed aggiungendo la quota di superficie della cantina e della quota di superficie delle parti comuni, risulta essere uguale ad una superficie commerciale di circa mq. 93,60 – Arrotondando a 94,00.

Tenuto conto dell'ubicazione ed orientamento rispetto al centro della città, avuto riguardo ai prezzi praticati in luoghi per immobili consimili ed, infine, fatta ogni considerazione di perizia e di pratica, si ritiene congruo il valore della sopra citata



unità immobiliare pari ad Euro 112.000,00 (Euro centododicimila/00) risultante dalla seguente analisi:

Appartamento

mq. 94,00 x €/mq. 1.200,00... = € 112.800,00 = € **112.000,00**

Valore

Si indicano di seguito i valori degli immobili sia liberi che occupati:

Immobili liberi

La procedura colpisce l'intera proprietà = € **112.000,00**
Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi dell'opera e per l'immediatezza della vendita giudiziaria = € 16.800,00-
Risultano:.... = € 95.200,00
Arrotondato: = € **95.000,00**

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera dell' Immobile libero = € **95.000,00**

Immobile occupato

Valore per immobile libero = € **95.000,00**
Riduzione del 15% per immobile occupato = € 14.250,00 -
Risultano: = € 80.750,00
Arrotondato: = € **81.000,00**

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera dell' Immobile occupato = € **81.000,00**



CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

