

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dr. GUIDO MACRIPO'**

**R.G.E. n. 3924/2011**

\*\*\* \*\*

promossa da:

Creditore procedente : **CONDominio DI VIA PADOVA, 151 MILANO**

LEGALE: Avv. Mauro Alberto Bovolenta

Creditore intervenuto : **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

**in nome e per conto di UNICREDIT S.P.A.**

LEGALE: Avv. Valeria Cecilia Pesca

contro:

Debitori eseguiti

\*\*\* \*\*

Oggetto : **Giudizio di stima unità immobiliare oggetto di esecuzione  
sita in Milano - Via Padova n. 151**

\*\*\* \*\*

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DOTT. ARCH. MARIANGELA SIRENA**

**Indice**

1. Premessa
2. Identificazione del bene
3. Operazioni Peritali e sopralluoghi
4. Quote di proprietà
5. Identificazione catastale e coerenze
6. Estremi dell' Atto di Pignoramento e successivi Ricorsi per Intervento
7. Estremi dell'Atto di Provenienza e acquisizioni precedenti
8. Stato di possesso dell'immobile
9. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene,  
che resteranno a carico dell'acquirente
10. Formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene,  
che non saranno opponibili all'acquirente

11. Descrizione del bene
12. Regolarità edilizia ed urbanistica
13. Regolarizzazione delle difformità catastali, edilizie ed urbanistiche
14. Certificazione Energetica e Certificazione Impianti
15. Valutazione del bene
16. Conclusioni
17. Allegati

#### 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Mariangela Sirena, con studio in Milano - Via Arzaga n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il n. 9388 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano con il n. 11523, veniva nominato in data 21 Agosto 2012, dal G.E. Dott. Guido Macripo', quale esperto della procedura in epigrafe per il giudizio di stima dell'immobile in oggetto ed in data 07 Novembre 2012 dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito formulato dal Giudice (Allegato n. 1) è il seguente:

*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 bene al debitore;*

*PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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.*

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

- *A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando gli eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- *A fornire una sommaria descrizione del bene;*
- *A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, 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;*
- *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
  - *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
  - *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
  - *convenzioni 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);*
- *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. Indicare i costi a ciò necessari.*
- *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. 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 e all'articolo 46 del D. L.vo 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.*

- *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
  - *della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva C.E. n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09,. Acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;*
  - *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*
- *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*  
*Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

*ALLEGHI inoltre alla relazione:*

- *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*
- *fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria.*

*PROVVEDA almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviame copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.*

*ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.*



- nell'impossibilità di accesso all'immobile entro i termini stabiliti dal Giudice per il deposito della perizia estimativa, presentazione, in data 21.01.2013, di Istanza al Giudice per la richiesta di proroga dei termini: accoglimento dell'Istanza in data 30.01.2013;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale Circostrizione di Milano 1 - Via Moscova n. 2 - per la verifica dello stato di possesso dell'immobile;
- reperimento della documentazione condominiale, presso lo Studio Amministrativo Rag. Achille Bovolenta – Viale Monza n. 152 Milano;
- accesso presso lo Sportello Unico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per il reperimento della documentazione amministrativa, delle pratiche edilizie e delle relative certificazioni.

Gli avvisi di inizio delle Operazioni Peritali, per consentire la visita dell'immobile, sono stati regolarmente inviati a mezzo raccomandata A/R ai debitori eseguiti, all'indirizzo di residenza risultante agli atti (luogo di notifica dell'atto di pignoramento: Milano – Padova n. 151), al creditore procedente, presso lo studio del proprio legale Avv. Mauro A. Bovolenta, ed al creditore intervenuto, presso lo studio del proprio legale Avv. Valeria Cecilia Pescia. Lo scrivente fa però presente che i debitori non hanno provveduto al ritiro della comunicazione e che la raccomandata è ritornata al mittente con la dicitura "compiuta giacenza" (Allegato n. 2).

Con il sopralluogo presso l'immobile, effettuato in data 05 Dicembre 2012 alle ore 12.00 alla presenza del solo scrivente, sono iniziate le operazioni di verifica dei luoghi; nell'occasione, l'esperto ha provveduto ad effettuare gli opportuni rilievi e a scattare le relative fotografie dell'immobile in merito alle parti esterne dello stabile ed anche alle parti interne comuni dell'edificio, tra cui l'ingresso, la corte interna, il corpo scale ed il pianerottolo/ballatoio del piano primo con l'ingresso all'abitazione. Lo scrivente, nell'impossibilità di accesso all'immobile, provvedeva pertanto, in data 06.12.2012, a presentare istanza, nella quale richiedeva al Giudice di intervenire per permettere allo stesso l'accesso forzato, al fine di potere effettuare le opportune verifiche per una completa redazione della perizia estimativa; in data 13.12.2012

l'Istanza veniva accolta dal Giudice, il quale nominava la S.I.V.A.G. S.P.A. – Istituto Vendite Giudiziarie di Milano - quale custode dell'immobile pignorato, autorizzandola a compiere quanto necessario per consentire allo scrivente, se necessario, di accedere all'appartamento anche con l'intervento della forza pubblica ed eventualmente con l'ausilio di un fabbro per la sostituzione della serratura della porta di ingresso (Allegato n. 3). Il C.T.U. provvedeva, dunque, a contattare la S.I.V.A.G. S.P.A., che fissava l'incontro per l'accesso all'immobile in data 25 Gennaio 2013; poiché, dunque, il nuovo custode provvedeva ad istruire la pratica solo nel mese di Gennaio, in data 21.01.2013 l'esperto si trovava costretto, nell'impossibilità di accesso all'immobile entro i termini stabiliti dal Giudice per il deposito della perizia estimativa, a presentare istanza di proroga dei termini di 21 giorni; in data 30.01.2013, l'Istanza veniva accolta dal Giudice, il quale concedeva all'esperto la proroga richiesta e assegnava il termine del 13 Febbraio 2013 per il deposito della perizia estimativa (Allegato n. 4).

Durante il sopralluogo presso l'immobile, effettuato in data 25 Gennaio 2013 alle ore 9.45 alla presenza dello scrivente, del custode incaricato sig. A. Nogara e del l'esecutato sig. [redacted] sono proseguite le operazioni di verifica dei luoghi, durante le quali lo scrivente effettuava la verifica dei locali all'interno dell'unità immobiliare posta al piano primo.

#### **4. Quote di proprietà**

Secondo quanto emerge dalla consultazione della visura storica dell'immobile (Allegato n. 5), la proprietà risulta così suddivisa:

- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni alla sig.ra [redacted]
- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni al sig. [redacted]

La proprietà risulta esente da altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, uso, usufrutto).

#### **5. Identificazione catastale e coerenze (Allegato n. 6)**

L'unità immobiliare sita in Milano – Via Padova n. 151 - risulta distinta in mappa al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Milano così come segue:  
foglio 202, mappale 50, subalterno 706, Piano 1-S1, Zona Censuaria 3, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 990,31.

Le coerenze, in senso orario, come si evince dall'atto di compravendita e come anche evidenziato dall'estratto di mappa (Allegato n. 7) e dalla planimetria dell'immobile urbano denunciato con scheda catastale protocollo n. MI0278785 del 28.03.2007 (Allegato n. 8), sono le seguenti:

- dell'appartamento: Via Padova, proprietà di terzi (mappale 49), cortile comune, enti comuni, vano scala e proprietà di terzi (altra unità immobiliare);
- della cantina: proprietà di terzi su tre lati e corridoio d'accesso.

**6. Estremi dell'Atto di Pignoramento e successivi Ricorsi per Intervento**

1) La procedura R.G. n. 3924/2011 colpisce il bene con Atto di Pignoramento Immobiliare Rep. n. 19718/2011 del 27.10.2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1, con presentazione n. 151 del 24.11.2011, al Reg. Gen. n. 70889 e Reg. Part. n. 48388, promosso dal Condominio di Via Padova, 151 Milano Codice Fiscale 95605600154, in persona del suo Amministratore Rag. \_\_\_\_\_, rappresentato e difeso nella procedura dall'Avv. Mauro Alberto Bovolenta di Milano, per la somma di € 4.096,29 contro la sig.ra \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ inerente all'intera  
proprietà dell'unità immobiliare sita a Milano - Via Padova, 151 (Allegato n. 9).

2) La procedura R.G. n. 3924/2011 colpisce il bene con Ricorso per Intervento (ex art. 499 C.P.C.) del 31.01.2012 promosso dal Condominio di Via Padova, 151 Milano Codice Fiscale 95605600154, in persona del suo Amministratore Rag. Achille Bovolenta, rappresentato e difeso nella procedura dall'Avv. Mauro Alberto Bovolenta di Milano, per la somma di € 3.538,25 contro la \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- 3) La procedura R.G. n. 3924/2011 colpisce il bene con Ricorso per Intervento (ai sensi degli artt. 499 e 563 C.P.C.) del 02.05.2012 promosso dalla Unicredit S.p.a., Codice Fiscale e Partita Iva 00348170101, con sede sociale in Roma – Via A. Specchi n. 16 e per essa, in qualità di mandataria, dalla Unicredit Credit Management Bank S.p.a., Codice Fiscale 00390840239, Partita Iva 02659940239, con sede in Verona – Piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa nella procedura dall'Avv. Valeria Cecilia Pescia di Milano, per la somma di € 198.969,13 contro

#### **7. Estremi dell'Atto di Provenienza e acquisizioni precedenti**

L'intero bene è pervenuto in base ai seguenti titoli:

- Il sig. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita in autentica Dott. Nicola Grimaldi, Notaio in Milano, in data 16.05.2007 Rep. n. 17233/13219, registrato a Milano 5 il 24.05.2007 al n. 8198 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 28.05.2007 al n. 39033/21794, dal sig. Misso Tommaso, Codice Fiscale MSS TMS 44R07 A133V, nato ad Albanova il 07.10.1944 e dalla sig.ra Manna Maria, Codice Fiscale MNN MRA 46P51 A512J, nata ad Aversa il 11.09.1946 (Allegato n. 12).
- La sig.ra Manna Maria, Codice Fiscale MNN MRA 46P51 A512J, nata ad Aversa il 11.09.1946, ha acquisito la quota del 50% del bene in forza della donazione fatta dal coniuge Misso Tommaso con atto a rogito Dott. Ciro De Vincenzo, Notaio in Milano, in data 20.02.2002 Rep. n. 100834/9014, registrato a Milano 2 il 25.02.2002 al n. 1025 Serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 22.02.2002 al n. 12917/9078.

\* La donazione è stata successivamente revocata con atto a rogito Dott. Nicola Grimaldi, Notaio in Milano, in data 23.04.2007 Rep. n. 17179/13178, registrato a Milano 5 il 10.05.2007 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 11.05.2007 al n. 34326/19336.

- Il sig. Misso Tommaso, Codice Fiscale MSS TMS 44R07 A133V, nato ad Albanovà il 07.10.1944 e la sig.ra Manna Maria, Codice Fiscale MNN MRA 46P51 A512J, nata ad Aversa il 11.09.1946 hanno acquistato la piena proprietà del bene, per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita in autentica Dott. Luciano Severini, Notaio in Milano, in data 13.03.1980 Rep. n. 13969, registrato a Milano il 02.04.1980 al n. 18982 Serie 2 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 11.04.1980 al n. 15475/12832, dai sig.ri Tognola Angela, Folci Carlo e Folci Emilia.

#### **8. Stato di possesso dell'immobile**

Dalla verifica effettuata dallo scrivente in data 20.11.2012 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale Circostrizione di Milano 1, nella banca dati dell'anagrafe tributaria non risulta che i debitori abbiano stipulato contratti di locazione in qualità di danti causa avente data anteriore al pignoramento immobiliare, e più precisamente compresa tra il 2007 ed il 2011 (Allegato n. 13).

Dal sopralluogo effettuato in data 25.01.2013, durante l'accesso forzato, l'immobile risultava abitato dai debitori esegutati sig.ra [redacted] sig. [redacted] di [redacted] di conseguenza non esiste alcuna data fissata per il rilascio dell'immobile, né tantomeno alcuna causa in corso per il rilascio dello stesso.

#### **9. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'atto di provenienza dell'immobile, non risulta l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente dell'immobile:

- domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;
- atti di asseveramento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

coniugale;

- altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione).

**10. Formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che non saranno opponibili all'acquirente**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1 (Allegato n. 14), sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 202, mappale 50, subalterno 706, risultano registrate le seguenti iscrizioni/pignoramenti/trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n. 15):

- Ipoteca volontaria per complessivi € 353.232,00 con nota di iscrizione del 28.05.2007 al Reg. Gen. n. 39034 e Reg. Part. n. 9658 presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Circoscrizione di Milano 1, a favore della Unicredit Banca S.p.a., Codice Fiscale 00348170101, con sede a Roma – Via A. Specchi n. 16, a carico della sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] residenti a Milano – Via Padova n. 151, in forza del contratto di mutuo fondiario Rep. n. 17234/13220 stipulato in data 16.05.2007 e munito di formula esecutiva in data 20.07.2007 a rogito Dott. Nicola Grimaldi, Notaio in Milano, di € 235.488,00 e della durata di 264 mesi.

Costo di cancellazione: € 340,86

- Atto di Pignoramento Immobiliare Rep. n. 19718/2011 del 27.10.2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 1, con presentazione n. 151 del 24.11.2011, al Reg. Gen. n. 70889 e Reg. Part. n. 48388, promosso dal Condominio di Via Padova, 151 Milano Codice Fiscale 95605600154, in persona del suo Amministratore Rag. Achille Bovolenta, rappresentato e difeso nella procedura dall'Avv. Mauro Alberto Bovolenta di Milano, per la somma di € 4.096,29 contro la sig.ra [REDACTED]

identi a Milano – Via Padova 151.

Costo di cancellazione: € 262,00

Le formalità di cui sopra non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, in quanto saranno cancellate, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, calcolati in base all'importo ed indicati per ciascuna formalità; gli oneri di cancellazione vengono indicati come valore complessivo al paragrafo 16 della presente relazione, per un totale di € 602,86.

Dalle informazioni reperite presso lo Studio Amministrativo del Rag. Achille Bovolenta (Allegato n. 16), le spese condominiali ordinarie di gestione attualmente a carico dei debitori esecutati, proprietari per una quota di 65 m/m di proprietà e 55 m/m di gestione, ammontano ad € 2.200 annui circa, spese gravate dalle diverse pratiche legali in corso per mancati pagamenti. I debitori, alla data del 25 Gennaio 2013, risultano in difetto nel versamento delle spese condominiali per un importo pari a € 10.698,08, a cui andranno aggiunti gli interessi legali maturati e di diritti onorari e spese, importo in parte già richiesto con Atto di Pignoramento Immobiliare (€ 4.096,29) e successivo Ricorso per Intervento (€ 3.538,25).

#### **11. Descrizione del bene**

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano primo, composto da tre locali e bagno, con annesso locale cantina posto al piano interrato, a parte di un corpo di fabbrica ubicato nel Comune di Milano, avente accesso da Via Padova al civico 151.

#### **Ubicazione:**

Lo stabile è situato in una zona della città di Milano a destinazione prevalentemente residenziale/terziaria e si trova più precisamente nella zona di decentramento 2, che si estende verso nord est con una superficie di circa 13 kmq. ed una popolazione di circa 164.000 abitanti, di cui, secondo le statistiche del Comune di Milano, circa 26.000 immigrati residenti con regolare permesso di soggiorno, tanto che la zona 2 risulta quella a più alta concentrazione di stranieri, con il 16% di immigrati sugli abitanti. La zona 2 è attraversata dal Naviglio Martesana, che risulta interrato tra

Melchiorre Gioia e Porta Nuova e confluisce nel Cavo Redefossi assieme al fiume Seveso; altre vie d'acqua della zona sono il fiume Acqualunga, la roggia Gerenzana e il fiume Lambro. Il forte impatto urbanistico esercitato dalle linee ferroviarie della Stazione Centrale, dalle direttrici Torino-Venezia e Via Greco, dalla Stazione Garibaldi e dal Naviglio Martesana conferisce una marcata suddivisione in quartieri caratteristici ed eterogenei, aree denominate Mirabello, Maggiolina, Villaggio dei Giornalisti, Greco e Greco Fornisetta, Porta Nuova, Stazione Centrale, Turro, Gorla, Precotto, Crescenzago, Quartiere di Villa San Giovanni e Quartiere Adriano, una nuova area residenziale sorta nel 2005 al limite nord est del confine comunale, in prossimità del Naviglio Martesana, che ha comportato l'interramento degli elettrodotti che alimentano la città. Sotto il profilo architettonico, la zona è ricchissima di esempi edilizi e urbanistici di particolare importanza, tra cui la Stazione Centrale, le Ville Figini, Mirabello e Finzi con il Tempio della Notte e i "funghi" di via Lepanto; le piazze di maggior spicco sono Piazza della Repubblica, Piazza Duca d'Aosta, Piazzale Loreto, Piazza Carbonari, Piazzale Martesana, notevoli per dimensioni.

Per quanto concerne i collegamenti stradali, le radiali principali della zona, da Sud a Nord, sono Viale Zara, Taramelli/Arbe, Restelli/Stefini, Melchiorre Gioia, Sammartini e Aporti, Viale Monza, Via Padova e Via Palmanova, mentre le direttrici Est Ovest sono la circonvallazione esterna Marche/Lunigiana/Brianza e la circonvallazione interna Sauro/Tonale/Pergolesi, Via Pola. L'immobile è sufficientemente servito anche dal punto di vista dei trasporti: dista 3.5 km. dalla stazione ferroviaria Centrale e 2.5 km. dalla stazione ferroviaria Lambrate, entrambe facenti parte delle Ferrovie dello Stato; dista 700 m. dalla fermata Cimiano della linea verde M2 della Metropolitana Milanese, che collega la zona con la Stazione Centrale e con la linea gialla M3 della Metropolitana Milanese, e dista circa 1.2 km. dalla fermata Turro della linea rossa M1 della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (n. 8 fermate); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, tra cui gli autobus 51-53-56, oltre ad alcuni bus, nella vicina Via Palmanova, che collegano l'immobile

con i comuni limitrofi, come lo Z311 per Gessate-Vaprio e lo Z323 per Cologno Nord-Vimercate.

L'area nei dintorni dell'immobile è sufficientemente dotata per quanto riguarda i servizi primari e secondari. Sono presenti infatti, nelle vicinanze, diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui scuole dell'infanzia (nido e materne), primarie (elementari) e secondarie di I e II grado (medie inferiori e medie superiori), tra cui, in particolare, la Scuola Primaria di Via Galvani, la Scuola Secondaria di I Grado di Via Fara, la Scuola Primaria di Via Casati e la Scuola Secondaria di I Grado di via San Gregorio, che formano l'Istituto Comprensivo di via L. Galvani.

Nella zona è inoltre presente l'Ospedale Ortopedico Gaetano Pini, oltre a diverse aree a verde pubblico, tra cui il Parco della Martesana (121.000 mq.), il Parco Adriano (120.000 mq.), che sorge sull'area un tempo occupata dalla Magneti Marelli, ai confini con Sesto San Giovanni, ed il cui grande prato centrale è circondato da zone alberate a formare un sistema di verde naturale non recintato, il Parco ex Trotter (99.790 mq.), il Parco di Villa Finzi (51.338 mq.), il Giardino Gregor Mendel (16.800 mq.) in parte non recintato, il Giardino Cassina de' Pomm (10.600 mq.), dove si svolge un caratteristico mercatino d'antiquariato organizzato dalle associazioni di cittadini che promuovono la pulizia e la conservazione del Naviglio, il Giardino Aldo Protti (6.800 mq.) in parte non recintato, i parchi Carbonari, Farina, Adriano ed il Parco Panza a Villa San Giovanni.

Dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui quattro Centri di aggregazione giovanile (C.A.G.), il Cattabrega, il Tarabella, il Tempo per l'infanzia ed il Circolo Orpas, che offrono servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri periferici di Milano, due Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive, e due biblioteche comunali, la Crescenzago e la Zara; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar - oltre che diversi centri commerciali sulle strade provinciali/statali limitrofe.

Descrizione dell'immobile (Allegato n. 17):

Condominio

Il fabbricato oggetto della presente procedura, identificato con il civico n. 151 di Via Padova, è un vecchio stabile di ringhiera realizzato intorno al 1940-1950.

L'immobile si sviluppa per sei piani fuori terra, di cui una parte del piano terra, sul fronte strada, adibito ad attività commerciali, mentre tutti gli altri piani destinati ad abitazione; la palazzina ha una copertura a monofalda inclinata e la facciata principale, sulla Via Padova, si presenta costituita, al piano terra, da uno zoccolo in pietra di colore beige e da intonaco a civile di colore grigio chiaro fino al marcapiano, mentre ai piani superiori la superficie si presenta divisa in fasce verticali di intonaco civile di colore rosso mattone al centro, mentre lateralmente, solo su tre piani, di colore grigio; all'ultimo piano è presente un terrazzo, con una ringhiera costituita da pilastri in cemento e parapetto in ferro verniciato di colore grigio, oramai arrugginito, così come sui balconi degli altri piani. I serramenti esternamente sono in legno verniciato di colore grigio o marrone, o sostituiti con nuovi serramenti in pvc di colore bianco, e sono dotati di persiane in legno di colore grigio con apertura scorrevole, mentre al penultimo piano sono presenti tapparelle in pvc di colore bianco; le vetrine dei negozi, le finestre e le porte finestre sono delimitate da cornici di colore grigio, che abbelliscono la facciata.

La facciata principale risulta degradata, caratterizzata dalla presenza di intonaci ammalorati, in diversi punti, e di porzioni di marcapiano mancanti.

Si accede all'edificio, dal marciapiede di Via Padova, attraverso un portone di ingresso carraio a doppio battente, con cancelletto di ingresso pedonale a battente singolo, realizzato in ferro verniciato di colore nero e dotato di citofoni (dove non compare il nome del debitore), che si apre su un passaggio carraio, avente pavimentazione in piastrelle di marmette antigelive di colore beige/nero/bianco e pietra e pareti, nella parte inferiore, in travertino di colore beige con cornici in pietra grigia e, nella parte superiore, intonacate a civile di colore giallo, così come il soffitto, che conduce sia ad un piccolo cortile interno comune con un altro edificio, dove è presente, all'aria aperta e non in un apposito locale immondizia, l'area predisposta per l'alloggiamento della raccolta differenziata dei rifiuti, sia al vano

scale del condominio oggetto della presente procedura; il cortile presenta pavimentazione in c.a. danneggiata da crepe in più punti.

Il fronte interno della palazzina, affacciato sul cortile, si presenta in discrete condizioni, intonacato a civile e tinteggiato di colore rosa salmone, con uno zoccolo al piano terra in pietra di colore grigio; i serramenti esternamente sono in legno verniciato di colore grigio o marrone, o sostituiti con nuovi serramenti in pvc di colore bianco, e sono dotati di persiane, con apertura a doppio battente, in legno di colore grigio, così come le porte di ingresso, mentre al penultimo e all'ultimo piano sono presenti tapparelle in pvc di colore bianco; i piani primo, secondo e terzo sono dotati di ballatoio, con inferriate verniciate di colore marrone, sui quali si trovano gli accessi ai locali destinati a wc comune.

Per mezzo di una scala, realizzata in cemento con pedate in pietra e pianerottoli in piastrelle antigelive di colore mattone, dotata di corrimano in ferro di colore marrone e pareti intonacate nella parte inferiore di colore rosa salmone e nella parte superiore di colore giallo, si accede direttamente alla porta di ingresso dell'appartamento oggetto di esecuzione, al piano primo; l'immobile non è dotato né di ascensore, né di portineria.

#### Appartamento

Attraverso una porta in legno non blindata verniciata di colore rosso mattone, con apertura a doppio battente, si accede all'appartamento di proprietà dei debitori, di altezza interna pari a m. 3.45 e distribuito così come segue: superando una seconda porta a battente in legno e vetro si accede ad un locale adibito a soggiorno/pranzo e angolo cottura, con accesso diretto ad un locale destinato a servizio igienico, privo di antibagno; attraverso una porta a battente si accede alle due camere da letto, comunicanti tra loro, di cui una dotata di un piccolo balconcino affacciato sulla Via Padova.

Finiture interne:

- la pavimentazione di tutti i locali risulta realizzata con piastrelle in ceramica di cm. 30x30 di colore marrone chiaro con effetto sfumato marrone scuro, posate in senso ortogonale; lo zoccolino è di materiale e colore uguale alla pavimentazione;
- la pavimentazione ed il rivestimento del locale destinato a servizio igienico



né tantomeno risulta depositata agli organi competenti alcuna pratica di Concessione, Permesso o Autorizzazione in Sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94.

### **13. Regolarizzazione delle difformità catastali, edilizie ed urbanistiche**

L'esperto fa presente che il progetto allegato alla pratica di Permesso di Costruire, in possesso degli esecutati e dunque visionato in loco, è conforme alla scheda catastale presentata in data 28.03.2007 e già in sue mani (Allegato n. 8); dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo all'interno dell'abitazione, risulta, però, una difformità tra la suddetta pianta catastale e lo stato dei luoghi visionato, ossia, in particolare, lo scrivente rilevava la mancata realizzazione della parete divisoria tra il bagno e l'antibagno, prevista dal progetto protocollato e prevista dalla normativa vigente del Regolamento Edilizio del Comune di Milano; lo scrivente, inoltre, nello stato dei luoghi, verificava la mancata apertura di una porta-finestra, con affaccio sul ballatoio comune, così che i Rapporti Aero-Illuminanti del locale soggiorno/pranzo/angolo cottura non risultano verificati secondo la normativa vigente del Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Al fine di regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, l'esperto provvederà, pertanto, ad indicare di seguito i costi stimati per le opere da realizzare, stabiliti sulla base dei prezzi correnti di mercato, richiesti ad imprese del settore con cui abitualmente opera, valutati a discrezione ed indicati a corpo.

#### Opere da realizzare:

- per la realizzazione del locale antibagno, secondo la normativa vigente: rimozione sanitari e ceramica esistente; costruzione di una parete in cartongesso, inclusa fornitura e posa di una nuova porta a soffietto di materiale e colore simile alle esistenti; posa dei sanitari rimossi; fornitura e posa di nuove piastrelle per la pavimentazione e per il rivestimento; imbiancatura del locale  
oggetto di intervento € 7.000,00
- per la verifica dei R.A.I. del locale soggiorno/pranzo/angolo cottura, secondo la normativa vigente: fornitura e posa di nuovo serramento porta-finestra con vetro antisfondamento € 1.200,00
- per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento: fornitura e posa di nuova

caldaia, non esistente, per riscaldamento autonomo	€	600,00
<b>Totale costo stimato per le opere da realizzare</b>	€	<b>8.800,00</b>

#### **14. Certificazione Energetica e Certificazione Impianti**

Dalla consultazione presso gli Uffici del Comune di Milano, per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta l'esistenza né 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, né tantomeno della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22.01.08 n. 37.

Il C.T.U. incaricava pertanto l'Ing. Roberto Lecchi, tecnico di fiducia dello scrivente, il quale provvedeva alla redazione della documentazione richiesta (Allegato n. 19); il costo per la redazione della Certificazione Energetica, ai sensi della normativa vigente, è pari ad € 250,00 + i.v.a., come risulta dalla relativa Nota pro-forma redatta dal tecnico abilitato incaricato (Allegato n. 20).

#### **15. Valutazione del bene**

Considerando quindi tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile), il C.T.U. ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente a una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano. Lo scrivente fa presente che il volume più aggiornato risulta quello relativo al "Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2012, pubblicato nel mese di Ottobre 2012" (Allegato n. 21).

Consistenza del bene:

S.L.P. (calcolata al lordo delle pareti: 100% esterne e 50% di confine):

- |                            |     |       |
|----------------------------|-----|-------|
| - Appartamento piano primo | mq. | 81,12 |
| - Balcone piano primo      | mq. | 2,80  |
| - Cantina piano interrato  | mq. | 5,44  |

Si applicano dei coefficienti alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale:

- |                |     |              |             |
|----------------|-----|--------------|-------------|
| - Appartamento | mq. | 81,12 x 100% | = mq. 81,12 |
| - Balcone      | mq. | 2,80 x 50%   | = mq. 1,40  |
| - Cantina      | mq. | 5,44 x 30%   | = mq. 1,63  |

**Totale superficie commerciale convenzionale: mq. 84,15**

Caratteristiche del bene:

- lo stabile è una vecchia costruzione a ringhiera di tipo popolare;
- il fabbricato, realizzato nel secolo scorso, si trova in un pessimo stato di manutenzione per quanto concerne la facciata principale, ma in discreto stato di manutenzione per quanto concerne la facciata secondaria;
- il condominio è privo di servizio portineria;
- il condominio non è dotato di ascensore;
- l'immobile oggetto di pignoramento, localizzato al piano primo, è costituito da tre locali e bagno, oltre al locale cantina posto al piano interrato; l'impianto di riscaldamento al momento non risulta funzionante, mentre l'impianto elettrico è funzionante ma non è a norma.

Valutazione del bene (Allegato n. 21):

Secondo il bollettino di rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia - I Semestre 2012 - il prezzo di riferimento per la compravendita di appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare nel Settore Nord di Milano nel Decentramento 20 (Padova-Palmanova), varia tra € 1.500/mq. ed € 2.200/mq..

Per le caratteristiche del bene, a seguito delle indagini di mercato e dopo la comparazione con altri immobili ad uso abitativo nella stessa zona, il prezzo congruo risulta essere:

**€ 1.600,00/mq. (milleseicento/00)**

Di conseguenza, per ottenere il valore immobiliare, si moltiplica la consistenza (superficie commerciale convenzionale) per il valore al mq.:

mq. 84,15 x € 1.600,00 = € 134.640,00

**Valore immobile libero al lordo di spese e decurtazioni € 134.640,00**

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato.

**IMMOBILE LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, immobile libero

€ **134.640,00**

Valore della quota indivisa (1/2): € 67.320,00

**IMMOBILE OCCUPATO**

Valore di riferimento: € 134.640,00 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 33.660,00

€ 100.980,00

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, immobile occupato

€ **100.980,00**

Valore della quota indivisa (1/2): € 50.490,00

**16. Conclusioni**

In definitiva il sottoscritto, in considerazione di quanto espresso sopra e dopo i consueti principi fondamentali della "ordinarietà" del procedimento estimativo, ritiene di poter attribuire per l'unità immobiliare esaminata (appartamento con balcone e cantina) il valore di:

€ 134.640,00 (centotrentaquattromilaseicentoquaranta/00) per l'immobile libero e di

€ 100.980,00 (centomilanovecentottanta/00) per l'immobile occupato.

### QUADRO RIEPILOGATIVO DEI SINGOLI VALORI

IMMOBILE	NOTE	IMMOBILE LIBERO	IMMOBILE OCCUPATO
Appartamento, cantina		€ 134.640,00	€ 100.980,00
Oneri di cancellazione formalità	a dedurre	- € 602,86	- € 602,86
Spese per opere di demolizione e costruzione	a dedurre	- € 8.800,00	- € 8.800,00

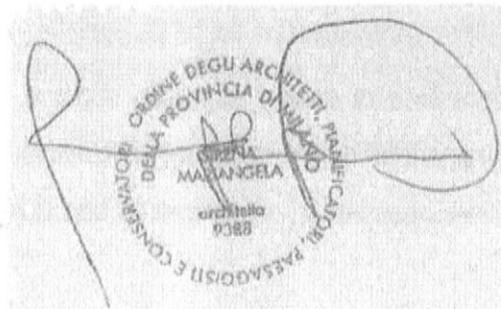
Il presente elaborato peritale viene depositato, nei tempi fissati dal Giudice, sia telematicamente, che in formato cartaceo presso la Cancelleria del Tribunale di Milano, unitamente agli allegati ed alla documentazione ritirata il giorno del Giuramento; il C.T.U. ha provveduto, inoltre, sempre nei tempi fissati dal Giudice, ad inviare copia della perizia ai creditori a mezzo posta elettronica ed ai debitori a mezzo posta ordinaria, di cui si allegano relative attestazioni di invio (Allegato n. 22).

L'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte e n. 23 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede.

Milano, 13 Febbraio 2013

Dott. Arch. Mariangela Sirena



## 17. Allegati

Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1 Verbale di giuramento dell'esperto/quesito
- All. 2 Comunicazione dell'incarico ricevuto e apertura delle Operazioni Peritali, con avvisi di ricevimento delle raccomandate A/R inviate
- All. 3 Istanza di accesso forzato e relativo accoglimento del Giudice
- All. 4 Istanza di proroga dei termini e relativo accoglimento del Giudice
- All. 5 Visura catastale per immobile
- All. 6 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- All. 7 Estratto di mappa
- All. 8 Scheda catastale del 28.03.2007
- All. 9 Atto di Pignoramento Immobiliare – Condominio di Via Padova, 151 Milano
- All. 10 Ricorso per Intervento - Condominio di Via Padova, 151 Milano
- All. 11 Ricorso per Intervento – Unicredit S.p.a.
- All. 12 Atto di provenienza dell'immobile ai debitori
- All. 13 Istanza all'Agenzia delle Entrate di Milano, per la richiesta di verifica sullo stato di possesso dell'immobile, ed esito ricerca
- All. 14 Ispezione ipotecaria ordinaria
- All. 15 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie
- All. 16 Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 17 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 18 Permesso di Costruire n. 2808/2007 del 02.04.2007
- All. 19 Certificazione Energetica
- All. 20 Nota pro-forma del tecnico abilitato alla redazione della A.C.E.
- All. 21 Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla Piazza di Milano e Provincia, edito dalla Camera di Commercio di Milano
- All. 22 Attestazioni di invio alle parti dell'elaborato peritale, con relativi avvisi di ricevimento
- All. 23 Ricevute di pagamento:
  - Agenzia del Territorio 20.11.12: ispezione informativa € 7,00
  - Agenzia del Territorio 20.11.12: consultazione informativa € 1,00