

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**

Redatta nel "Procedimento d'esecuzione Immobiliare"

**R.G.E. 247/2007**

**Esecuzione promossa da:** GUBER S.P.A. con sede in Brescia, Via Corfù n.  
16, C. F. 03140600176, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Benintendi.

**Contro:**

\*\*\*\*\*

**INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI**

- 1. Schema riepilogativo**
- 2. Operazioni d'accertamento**
- 3. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento**
- 4. Sommara descrizione dei beni**
- 5. Stato dell'immobile**
- 6. Verifica esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente**
- 7. Verifica esistenza di formalità che saranno cancellate presso l'agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare**
  - a. Oneri di cancellazione a carico della procedura**
- 8. Regolarità edilizia**
- 9. Certificazione energetica - conformità impianti**



## **10. Valore di mercato del bene**

### **1. SCHEMA RIEPILOGATIVO**

#### **DATI CATASTALI**

- Appartamento: Fg. 106 – Mapp. 110 – Sub. 10 – Via Ernesto Breda civ.  
19/C – P. 4/S1 - Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6 – R.C. € 805,67;
- Box ad uso autorimessa: Fg. 106 – Mapp. 170 – Via Ernesto Breda civ.  
19/C – P. T – Cat. C/6 - Cl. 6 – consistenza 13 mq – R.C. € 65,13.

#### **PROPRIETA' DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare è di proprietà dei Signori:

-

-

-

-

**Per la quota di 250/1000 ciascuno**

#### **STATO DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare e il box ad uso autorimessa risultano attualmente occupati

#### **VALORE DELL'IMMOBILE**



Il valore commerciale della suddetta unità immobiliare considerata libera è di euro 192.422,00 invece in considerazione dello stato occupativo è di euro 153.937,60.

**Il valore commerciale considerando la quota indivisa di 1/4 dell'unità immobiliare sita in Milano, Via Breda 19/C e di Euro 48.105,50.**

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Giudiziale è stata richiesta alla sottoscritta per riferire in ordine al 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 peritali, con invio al debitore ed ai comproprietari di 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 del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e*



*specifici 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 quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

- 3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.*
- 4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione dell'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*
  - 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 ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*
7. *A verificare la regolarità edilizia ed 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 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'art. 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 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:*
- a) *della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009*  
**provvedendo, in mancanza, al relativo accertamento;**
- b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero*



*sviluppo economico del 22/01/08 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 l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:*

- a) Dati catastali dell'immobile;*
- b) Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;*
- c) Se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;*
- d) Valore dell'immobile libero ed occupato;*
- e) Ogni altro elemento 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, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviare copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso al Polis 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.*

*FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di rispettare il termine concesso.*

*SI AUTORIZZA sin d'ora l'esperto 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 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.*

#### PREMESSA

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Guido Macripò con suo provvedimento datato 12 novembre 2013, nominava Esperto d'Ufficio il sottoscritto Arch. Annalisa Carli, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Milano al n. 12037 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n. 11757, con studio in Vanzago (MI) – Via G. Deledda civ. 2/D, conferendogli incarico di riferire in ordine al sopra citato quesito.

In data 10 gennaio 2014 comparivo avanti all'Illustrissimo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna per la formulazione del quesito e la



prestazione del giuramento, con il conseguente esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

In assenza di alcuni documenti ho richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale di Milano copia delle Licenze Edilizie e del Certificato di Abitabilità riferite alla costruzione del fabbricato di Via Ernesto Breda n. 19/C.

## **2. OPERAZIONI D'ACCERTAMENTO**

In data 22 febbraio 2014 alle ore 09.30 ho dato inizio alle operazioni peritali attraverso la visita dell'unità immobiliare sita in Via Ernesto Breda n. 19/C al fine di identificarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché constatarne lo stato occupativo.

## **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Trattasi di unità immobiliare sita nel Comune di Milano, nel complesso condominiale con accesso da Via Ernesto Breda n. 19.

Il complesso è costituito da 4 edifici indipendenti contraddistinti ciascuno da una lettera. I fabbricati, realizzati negli anni '60, sono caratterizzati da un ampio cortile e giardino comune e da corpi box indipendenti distribuiti in maniera ordinata nello spazio comune. Gli edifici si sviluppano su 4/6/7 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ad uso vani cantina. Tutti sono asserviti da un vano scala con ascensore.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è così costituito:

- *Appartamento al piano quarto (quinto fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, disimpegno di distribuzione e un balcone, vano cantina al piano seminterrato.*





- Box ad uso autorimessa sito al piano terra.

#### **DATI CATASTALI**

L'appartamento, il vano cantina e il box ad uso autorimessa sono censiti all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati di Milano nel predetto Comune come segue:

- Fg. 106 – Mapp. 110 – Sub. 10 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. 4/S1 -  
Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6 – R.C. € 805,67;
- Fg. 106 – Mapp. 170 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. T – Cat. C/6 - Cl. 6  
– consistenza 13 mq – R.C. € 65,13.

#### **COERENZE APPARTAMENTO da nord in senso orario**

Proprietà di terzi, cortile comune per tre lati, enti comuni.

#### **COERENZE VANO CANTINA da nord in senso orario**

Corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, cortile comune.

#### **COERENZE BOX da nord in senso orario**

Box al mappale 169, mappale 71, box al mappale 171, cortile comune al mappale 65.

#### **ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

##### **TRASCRIZIONE N° 13213/7661 del 21 febbraio 2007**

Pignoramento eseguito per la complessiva somma di € 122.642,11 oltre ad interessi e spese.

Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2007 rep. 892.

**A favore:** BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L. con sede in Milano, P. IVA 00715120150, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4





Alle unità immobiliari si accede da un corpo scala comune con ascensore.

In particolare l'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al piano quarto ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio di distribuzione, un bagno, due camere e un balcone, con annesso vano cantina al piano seminterrato e box ad uso autorimessa al piano terra.

L'ingresso al complesso immobiliare avviene da un passo carrabile in ferro, a comando elettrico, e da un cancello pedonale su via Breda.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è da considerarsi buono.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il compendio immobiliare in oggetto è inserito in una zona periferica del Comune di Milano, località Greco - Pirelli, a nord rispetto al centro città, caratterizzata prevalentemente da insediamenti di tipo civile di vecchia costruzione.

La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi primari e secondari e caratterizzata dalla presenza di infrastrutture e di negozi per la vendita di beni di prima necessità. Nell'immediato contorno la zona è stata riqualificata e ha subito un forte sviluppo urbanistico grazie alla realizzazione del nuovo polo Universitario Bicocca.

I collegamenti con i comuni limitrofi sono consentiti dall'autostrada A4 Milano – Venezia e dalla Tangenziale Est di Milano. La zona presenta una buona *viabilità ordinaria* ed è asservita dai mezzi pubblici di trasporto urbano di superficie, tram, bus e stazione delle Ferrovie dello Stato fermata Greco -



Pirelli a circa 300 metri, che permettono un facile collegamento con il resto della città e con i Comuni adiacenti.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO**

L'appartamento identificato con il sub. 10 è compreso in un fabbricato edificato presumibilmente nella seconda metà degli anni '60 le cui caratteristiche costruttive sono definite come segue:

Struttura portante: pilastri e solette in c.a., muratura di tamponamento esterno in laterizio. Divisori interni in laterizio;

Tamponamenti esterni: i prospetti sono rivestiti in piastrelle di clinker del tipo normale di colore marrone e a mosaico di colore grigio. L'intervallo dei piani è evidenziato da fasce marca piano in C.A. di colore bianco. La zoccolatura è in lastre di marmo Travertino.

I parapetti dei balconi sono in ferro verniciato.

Copertura: a falde con manto in cotto;

Serramenti esterni: portoncino d'ingresso al vano scala comune in ferro con vetro semplice. Finestre con telaio in alluminio anodizzato e vetrocamera, avvolgibili in alluminio;

Atrio e corpo scale: la pavimentazione del vano scala comune, comprese pedate e alzate, è in marmo; le pareti sono finite in intonaco e tinteggiate a smalto. I portoncini d'ingresso agli appartamenti sono il legno con chiusura blindata.

Il box ad uso autorimessa appartiene ad un blocco a se stante che si sviluppa su un piano fuori terra nel cortile comune. I corpi box sono tutti indipendenti tra loro e sono collocati uno a fianco all'altro.



La struttura è in C.A. con basculante in lamiera e tetto ad Ondulux curvo.

**Le finiture interne dell'unità immobiliare sono definite come segue:**

**APPARTAMENTO**

Pavimenti interni: marmo nell'ingresso/corridoio di distribuzione, nel soggiorno e in una camera, parquet essenza Rovere nell'altra camera, ceramica nella cucina e nel servizio igienico;

Rivestimento pareti: ceramica nei servizi igienici fino ad H. 2,20 m circa, ceramica nella cucina su tutte le pareti fino ad H. 2,00 m circa, pareti dei restanti locali finite in intonaco a gesso e tinteggiate a smalto e pittura semplice, in buono stato di conservazione.

Serramenti interni: porta d'ingresso in legno con chiusura blindata. Porte interne a battente, in legno smaltate, in parte con specchiature centrali e in parte cieche.

Impianti:

- Impianto elettrico, citofonico e TV;
- Impianto idrico-sanitario: con sanitari e rubinetterie di tipo normale, vasca nel servizio igienico;
- Impianto di riscaldamento: centralizzato erogato con elementi radianti in ghisa;

Soglie e davanzali in marmo, pavimentazione del balcone in gres rosso 11 x 7,5 cm.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è da considerarsi buono.

**5. STATO DELL' IMMOBILE**



In sede di sopralluogo ho riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è attualmente abitata dal Signor  
rispettivamente fratello della

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se il

a far tempo dal 3 marzo 2000 (data di morte della  
abbiano registrato contratti di locazione e/o abbiano  
dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali  
rendite siano derivate dall'affitto delle unità immobiliari pignorate.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata non è Dante Causa in alcun contratto di locazione.

#### **6. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalle indagini peritali e dalla conseguente verifica presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1 non risultano a carico del bene dell'esecutato formalità relative a 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 ed altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).



A carico dell'esecutato rimangono solo gli oneri condominiali successivi all'atto di pignoramento fino alla data odierna per un importo complessivo di € 2.831,38.

**7. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE**

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE N° 5121/981 del 27 gennaio 2005**

Ipoteca Giudiziale per €. 155.000,00 (capitale €. 122.642,11, Interessi € 26.214,76, Tasso interesse annuo € 7,125 %, Spese € 6.143,13), Atto Giudiziario – Decreto Ingiuntivo, Giudice del Tribunale di Milano sez. Dist. Rho del 14 dicembre 2004.

**A favore:** BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L. con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Meda n. 4, C.F. 00715120150, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4.

**Contro:**

**Beni:**

- Fg. 106 – Mapp. 110 – Sub. 10 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. 4/S1  
- Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6 – R.C. € 805,67;
  - Fg. 106 – Mapp. 170 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. T – Cat. C/6 -  
Cl. 6 – consistenza 13 mq – R.C. € 65,13.
- **TRASCRIZIONE N° 13213/7661 del 21 febbraio 2007**



Pignoramento eseguito per la complessiva somma di € 122.642,11 oltre ad interessi e spese.

Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 11 gennaio 2007 rep. 892.

**A favore:** BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L. con sede in Milano, P. IVA 00715120150, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4

**Contro:**

**Beni:**

- Fg. 106 – Mapp. 110 – Sub. 10 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. 4/S1  
- Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6 – R.C. € 805,67;
- Fg. 106 – Mapp. 170 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. T – Cat. C/6 -  
Cl. 6 – consistenza 13 mq – R.C. € 65,13.
- **TRASCRIZIONE N° 11267/7090 del 6 marzo 2009**

Domanda Giudiziale – Impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori,  
Tribunale di Milano 29 settembre 2008, N. 37559 di Rep.

La scrivente domanda viene eseguita dal giudice del Tribunale di Milano al fine di autorizzare la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.R.L., ai sensi e per gli effetti dell'art. 524 C.C., ad accettare l'eredità della

fino alla

concorrenza di € 139.874,61 oltre interessi e spese.

**A favore:** BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L. con sede in Milano, P. IVA 00715120150, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4





**Contro:**

**Beni:**

- Fg. 106 – Mapp. 110 – Sub. 10 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. 4/S1  
- Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6 – R.C. € 805,67;
- Fg. 106 – Mapp. 170 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. T – Cat. C/6 -  
Cl. 6 – consistenza 13 mq – R.C. € 65,13.
- **TRASCRIZIONE N° 12318/9065 del 7 marzo 2013**

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità, Tribunale di Milano 2 agosto 2012, N. 7878 di Rep.

**A favore:**

**Contro:**

**Beni:**

- Fg. 106 – Mapp. 110 – Sub. 10 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. 4/S1  
- Cat. A/3 - Cl. 4 - vani 6 – R.C. € 805,67;
- Fg. 106 – Mapp. 170 – Via Ernesto Breda civ. 19/C – P. T – Cat. C/6 -  
Cl. 6 – consistenza 13 mq – R.C. € 65,13.

#### **7.1 ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA**

Secondo quanto mi è stato riferito presso l’Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1, ritengo di individuare i seguenti costi :

*Cancellazione iscrizione Ipotecaria Giudiziale:*

**ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE N° 5121/981 del 27 gennaio 2005**



cod. 649T => €. 155.000,00 (capitale + interessi + spese) x 0,5% = €.

750,00 imposta ipotecaria

cod. 649T => €. 750,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

**Totale € 869,00**

Cancellazione pignoramento:

**TRASCRIZIONE N° 13213/7661 del 21 febbraio 2007**

cod. 649T => €. 200,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 40,00 tassa ipotecaria

**Totale € 299,00**

Cancellazione domanda Giudiziale

**TRASCRIZIONE N° 11267/7090 del 6 marzo 2009**

cod. 649T => €. 200,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

**Totale € 294,00**

Cancellazione domanda Giudiziale

**TRASCRIZIONE N° 12318/9065 del 7 marzo 2013**

cod. 649T => €. 200,00 imposta ipotecaria

cod. 456T => €. 59,00 imposta di bollo

cod. 778T => €. 35,00 tassa ipotecaria

**Totale € 294,00**



**Importo totale di cancellazione corrispondente ad €. 1.756,00**

## **8. REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato oggetto di perizia è inserito sulle tavole del P.G.T. vigente del Comune di Milano in zona 2 e in ambito territoriale TRF Tessuto Urbano di recente formazione con fattibilità geologica F2 con modeste limitazioni. Il quartiere nel quale è inserito è Greco - Pirelli.

In seguito ad una ricerca presso gli archivi del Comune di Milano non è stata rinvenuta nessuna documentazione relativa all'immobile di Via Breda 19/C.

Il fabbricato prima di essere venduto alla Signora \_\_\_\_\_ era di proprietà dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato. Gli atti in questione sono particolarmente difficili da reperire.

Dall'Atto di compravendita stipulato dal Notaio Scognamiglio Adriana in Milano il 23 settembre 1998 al rep. N. 60023 e racc. N. 4347 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 30 aprile 1998 ai NN. 39610/27584 si evince quando segue:

“Il fabbricato adibito ad abitazione è stato costruito dall'Ex azienda Ferrovie dello Stato, facente parte del ministero dei trasporti, in esercizio della sua attività istituzionale e che la stessa ai sensi dell'Art. 29 della legge 17 agosto 1942 N. 1150, dell'Art. 10 della legge 6 agosto 1967 N. 765 e dell'ultimo comma dell'Art. 9 della legge 28/01/1977 N. 10 non era tenuta all'acquisizione della Concessione Edilizia.

La Costruzione dell'Autorimessa censita all'N.C.E.U. al foglio 106, mappale 170 è stata realizzata dalla parte acquirente senza licenza/concessione Edilizia e pertanto, in applicazione del disposto normativo previsto dall'Art. 2, comma



59 della legge 662 del 23/12/1996, la parte acquirente provvederà nei termini e modi previsti dai commi 5 e 6 dell'Art. 40 della legge 47 del 28/02/1985 a presentare domanda in sanatoria liberando la società cedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.”

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare è conforme agli strumenti urbanistici e catastali.

Relativamente al box ad uso autorimessa non è stato rinvenuto nessun documento che attesti l'avvenuta presentazione della domanda in sanatoria.

#### **9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CONFORMITA' IMPIANTI**

In merito alla certificazione energetica, di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 36.02.07 n 47) come modificato dal decreto 26 ottobre e coordinato dal decreto 7 aprile 2008 e successive modifiche ( Dgr 8745 del 22/12/2008), si precisa che è stata redatta in data 21 ottobre 2013 al N. 15146 – 029644/13 di Codice identificativo.

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al DM 37/08 e successive modifiche, in sede di sopralluogo non sono state reperite le dichiarazioni di conformità/rispondenza riferite agli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

#### **10. VALORE DI MERCATO DEL BENE**

Da misure rilevate in loco e verificate grafiche sulle planimetrie catastali in scala 1:200 allegate alla presente relazione, sono state riscontrate le seguenti superfici:



Appartamento: mq 90,50

Balconi: mq 4,80

Cantina: mq 7,20

Box ad uso autorimessa: mq 12,00

### **VALORE COMMERCIALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**

Il valore delle unità immobiliari, soggette ad esecuzione sarà ricavato mediante il criterio di stima per “comparazione”, fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, riferiti ad immobili con le stesse caratteristiche, ubicate nelle vicinanze.

Abitazione: mq. 90,50 x €/mq. 1.900,00 = **euro 171.950,00**

Balconi mq 4,80 x 0,30 x €/mq. 1.900,00 = **euro 2.736,00**

Cantina: mq 7,20 x 0,20 x €/mq. 1.900,00 = **euro 2.736,00**

Box ad uso autorimessa: mq 12,00 a corpo = **euro 15.000,00**

**TOTALE** **Euro 192.422,00**

Per la determinazione del valore del bene “occupato” si ritiene applicare una percentuale negativa del 20% sull'importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore bene “occupato” = €. 192.422,00 x - 20 % = **Euro 153.937,60**

**Per la quota indivisa di 1/4 dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione si avrà il seguente valore:**

**Euro 192.422,00 x 0,25 = Euro 48.105,50**

### **CONCLUSIONI**

A conclusione dell'incarico che mi è stato affidato ho stimato che il valore commerciale della suddetta unità immobiliare considerata libera è di **euro**



192.422,00 invece in considerazione dello stato occupativo è di euro 153.937,60.

**Il valore commerciale considerando la quota indivisa di 1/4 dell'unità immobiliare sita in Milano, Via Breda 19/C e di Euro 48.105,50.**

Si individua un costo globale di € 2.831,38 per gli oneri condominiali successivi all'atto di pignoramento fino alla data odierna a carico della procedura.

Si individua un costo globale di €. 1.756,00 per gli oneri di cancellazione a carico della procedura con esclusione dell'onorario notarile.

**Si precisa che l'unità immobiliare allo stato attuale risulta occupata**

Si allega la seguente documentazione:

- 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) in unico foglio:
  - dati catastali;
  - breve descrizione dell'immobile;
  - valore del bene libero /occupato e lo stato di possesso di fatto
- d) fotografie esterne ed interne del/i bene/i nonché la relativa planimetria;
- e) Attestato di Certificazione Energetica;



f) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);

g) attestazione di aver proceduto agli invii di cui all'incarico peritale

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Vanzago, 6 marzo '14

**Il consulente**

Arch. Annalisa Carli

n. 11757 Iscriz. Albo Periti Trib. di Milano



