

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. n° 2584/2010

G.E. Dott.ssa BISEGNA

Creditore Procedente: **CONDOMINIO SAN FAUSTINO**

Debitori Esecutati:

SE EL HAMID MOHAMED

RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

Immobile sito in Via San Faustino 72, Milano Pioltello (MI)

La scrivente arch. Barbara Marchesi veniva nominata dall'Il.mo GE dott.ssa Bisegna esperto nella procedura in oggetto per la risposta specifica al punto 7 del quesito di cui al verbale di giuramento come segue:

"Il Giudice sottopone all'esperto il seguente quesito:

Verifichi 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. n. 47/85 e all'articolo 46 del D.L.vo n. 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."

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, con riferimento al quesito posto, vista la documentazione in atti, in particolare la relazione peritale + integrazione alla relazione peritale a firma arch. Francesco Attanasio, la scrivente precisa quanto segue:

Individuazione catastale dell'immobile oggetto di procedura:

- ✓ **Abitazione di tipo popolare: Fg. 321 - Particella 155 - Sub.701 - Piano T-S1 - Zona Cens. 3 - cat. A/4 - cl. 3 - Consistenza 3 vani - R.c. Euro 278,89 - Via San Faustino 72.**

Derivante da: - Fusione del 30.04.1997 n. 354214.1/1997.

Nota: detta fusione con la quale i precedenti identificativi sub. 28 appartamento, (già derivante dal sub. 2 porz. A scheda n. 4181 del 1984) e sub. 54 cantina (già derivante dal sub. 2 porz. W scheda n. 4187 del 1984), generano l'attuale identificativo sub. 701, riguarda semplicemente l' annessione del locale cantina pertinenziale all'abitazione.

PUNTO 7- VERIFICA EDILIZIA

Il fabbricato, di tipologia a ballatoio, risalente ai primi decenni del '900, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, in epoca prebellica.

Dalla relazione peritale e successive integrazioni si evince che non sono stati rinvenuti in atti Licenza di costruzione e agibilità, né pratiche edilizie per la formazione del bagno interno (come riportato nella scheda del 1984, ovvero posto nel locale giorno di fianco all'ingresso) né per modifiche dello stesso (come riportato nella scheda del 1997, ovvero posto in posizione centrale tra i due locali)

Pertanto l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione dell'abuso riscontrato, ovvero formazione di bagno interno come da stato di fatto e come da ultima scheda catastale, mediante la presentazione di una pratica edilizia a Sanatoria, (CIAL a Sanatoria) come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133) - Art. 17 Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia, con oblazione fissa di Euro 1.000,00, per migliorie igienico-sanitarie consistenti nella formazione di bagno interno all'unità.

Tali documentazioni, comprese di oblazione e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.000,00/2.500,00.

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

Con osservanza

Milano, 23 marzo 2015

l'esperto nominato

arch. Barbara Marchesi

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE CIVILE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA

CONDOMINIO SAN FAUSTINO / 

----- (Proc. civ. R.G.E n° 2584 / 2010) -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

STIMA DI VALORE DI IMMOBILE PIGNORATO

Beni Pignorati: 1) appartamento, Fg. 321, part. 155, sub. 701, p. T-S1, Cat. A/4, Cl. 3, vani 3, rendita cat. L. 540.000 = € 278,89 di mq. 46; - 2) cantina posta al piano S-1 interrato di mq. 11; siti nel Comune di Milano (MI), via San Faustino, n. 72 -----

Esecutati:  -----

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna: -----

1-Premessa:-----

Io sottoscritto, Arch. Attanasio Francesco, nato a Sapri (SA) il 26.02.1961, residente e con studio in Milano alla via Angiolo Maffucci, n. 24 – 20158, tel. e fax : 02- 36524156; cell.: 3389740283, iscritto presso l'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12.645 e nell'Elenco Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale di Milano al n. 10.250; in data 02/03 /2012, mi veniva trasmessa la mail dallo studio legale Avv. Arceri Maurizio (all.to n. 1), in cui mi

veniva notificato e trasmesso in allegato il Decreto di fissazione di Udienza del 29/03/2012, in cui (**all.to n. 2**) la S.V.I. con Ordinanza pronunciata nell'Udienza del 22/02/2012 (**all.to n. 2**), "*Esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva; ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. Civ. debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei beni pignorati e della conseguente fissazione del prezzo base di vendita*" venivo nominato Consulente Tecnico di Ufficio, nella Causa promossa dal " CONDOMINIO VIA SAN FAUSTINO, 72 contro 
 (Proc. Civ. R.G.E. n. 2584/2010), fissata per il giuramento ed il conferimento dell'incarico l'Udienza del 29/03/2012 e convocato per le ore 10,30 nell'Udienza del 29/03/2012 per il giuramento di rito. In data 29/03/2012, alle ore 10,30 ero presente all'Udienza fissata nel corso della quale la Dott.ssa Francesca Romana Bisegna ammettendo e, disponeva C.T.U. per rispondere sui seguenti quesiti di cui al Verbale delle Udienze del 22/02/2012 e del 29/03/2012 (**al l.to n. 3**):

QUESITI POSTI ALL'ESPERTO CONTENUTI NEL MANDATO

“ **PROVEDA** 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/i al 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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile. 1) Ad avvertire il giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché si possa provvedere alla sostituzione del custode; 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 specifichi se lo stesso riguar-

di la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro di-

3

ritto 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, con indicazione se occupato da terzi del titolo di base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'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 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 o 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 e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comun-

que non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazio

ne 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 L. n. 47/85 e n. 724/94 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) fornire indicazioni con riferimen

to all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui al D.lgs 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006
4

come modificata dalla Legge regionale n. 10/2009; **in caso di pignoramento trascritto decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22.12.2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;** -----

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione esistente; 9) ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. -----

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; -----

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi dell'inizio operazioni peritali-----

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword almeno '96) ed inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore a se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica. -----

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare relazione scritta in Cancelleria unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica. **Alleggi** all'originale della perizia l'attestazione di avere provveduto ai suddetti invii. **Avverta** il creditore precedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile. Formuli tempes-

tiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità 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 e utili per l'espletamento dell'incarico, anche

5

in copia semplice, con particolare riferimento all'Atto di provenienza e ai contratti di locazione e di affitto registrati. **Avverte** l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione invian-
dogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza
stessa per fornire i chiarimenti necessari. " Il C.T.U. dichiara di accettare l'incarico e rinvia l'inizio
delle operazioni peritali a data da destinarsi in luogo. Il G.I. concede e dispone che l'Esperto prov-
veda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'Udienza come di seguito
fissa-

ta e rinvia la Causa per la trattazione all'Udienza del 22/06/2012 alle ore 9,30 (Verbale di Udienza
del 22/02/2012- (**all.to n. 2**). -----

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al termine dell'Udienza, ho provveduto al ritiro di alcuni documenti contenuti nel fascicolo della
S.V. ed a trarne copia. Alle ore 9,30 del giorno 30/03/2012, presso il proprio studio di Milano sito
alla Via Maffucci Angiolo 24, iniziavo a studiare a tavolino gli Atti di cui avevo tratto copia. In se-
guito, ho contattato l'Avv. Arceri Maurizio all'indirizzo mail: info@studiolegalearceri.it a cui ho
chiesto i recapiti telefonici dell'Amministratore del Condominio precedente e dove si trova l'im-
mobile in questione pignorato e, con mail del 16/04/2012, l'Avv. Arceri mi comunicava i recapiti
dell'Amministratore dell'Immobile sito nel Condominio di via San Faustino, n. 72, il Sig. Minci
Alessandro: 02/89655050 e fax 02/89655052 che, contattavo telefonicamente nei giorni seguenti
per chiedere informazioni circa lo stato occupativo dell'immobile pignorato, per l'accesso e per a-
vere contatti preventivi con l'esecutato. Dopo svariate telefonate con un consigliere del Condomi-
nio il cui recapito mi è stato fornito dall'Amministratore, riuscivo ad avere assicurazione formale
che per la data da me fissata sarebbe stato possibile effettuare l'accesso nell'immobile pignorato
ed in questione (**all.ti nn. 4 e 5**). Nel frattempo decisi di recarmi presso alcuni Uffici pubblici per

svolgere gli accertamenti di rito sui beni esecutati. In particolare, in data 04/04/2012 mi recai presso gli Uffici di via Catone dell' Agenzia del Territorio di Milano e Provincia, ove effettuai le visure catastali dei beni pignorati, richiesi la *visura storica per immobile* (**all.ti n. 10**). Sempre in data

6

ta 04/04/2012, negli uffici di via Catone in occasione della visita agli uffici del Catasto richiesi la Visura catastale (*Scheda catastale dell'immobile* (planimetria catastale) – U.T.E. di Milano, presentata in data 30/04/1997 (**all.to n. 11**); -----

Successivamente, non avendo notizie telefoniche degli esecutati, in data 16/04/2012 trasmisi a mezzo raccomandata r.r. (**all.to n. 6**), la comunicazione della convocazione del C.T.U. sui luoghi di causa per effettuare il sopralluogo e poter visionare i beni pignorati fissata per la data del Sabato 28 aprile 2012, alle ore 11,00 (**all.to n. 6**). Già precedentemente, in data 18/04/2012, ero stato presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio di via Manin per effettuare altre indagini di rito ed effettuare visure e chiedere la documentazione ipo-catastale sui beni pignorati. In particolare in data 18/04/2012 mi sono recato presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano per effettuare altre visure ipo-catastali di rito, ovvero ho effettuato la ispezione ipotecaria ordinaria ordinata per soggetto, ovvero l' esecutato e sui beni immobili di sua proprietà (**all.to n. 8**). Successivamente, ho contattato l' Amministratore Minci del Condominio precedente il quale mi ha rappresentato che il Condominio in questione non era dotato di Certificazione energetica e che le unità immobiliari del Condominio (quindi anche l' immobile in questione) non erano dotati di impianto di riscaldamento Centralizzato e che ognuno fosse dotato di impianto di riscaldamento autonomo. A questo punto, credendo che l' immobile pignorato non fosse dotato di certificazione energetica come del resto il Condominio ed in ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. , intorno agli inizi del mese di Aprile verificavo sulla rete internet e precisamente sul sito della Regione Lombardia del CENED www.cened.it i certificatori accreditati ed iscritti nell'elenco da poter eventualmente contattare e, individuavo l' Ing. Dallavalle Francesco, il cui indirizzo non era di molto distante dall' immobile in questione. In seguito, contattavo personalmente l' Ing. Dallavalle Francesco il quale, dimostrò

disponibilità alla mia richiesta di eventuale incarico per la redazione della certificazione energetica e per un eventuale accesso congiunto per la data da me fissata. In seguito è intercorsa una corrispondenza di posta elettronica tra il C.T.U. e l'Ing. Dallavalle Francesco che veniva da me formalmente

7

incaricato di occuparsi del rilascio dell'A.C.E. (certificazione energetica) per l'immobile in questione ed al quale fornii tutto quanto potesse occorrergli per le indagini di rito (**all.ti n.....**).

In seguito in data 28 aprile 2012, mi sono recato sul posto munito e con la mia auto, ovvero il Sabato mattina alle ore 11,00, come da me fissato con avviso scritto raccomandato (**all.to n. 6**), ero nel Comune di Milano ed in particolare accedevo all'immobile pignorato in questione sito in via San Faustino al civico n. 72 per dare inizio alle operazioni peritali e svolgere in 1° accesso sui luoghi di causa. Si riporta lo svolgimento delle operazioni peritali del 1° accesso delle quali non ho redatto Verbale di sopralluogo: -----

-- Inizio operazioni peritali sui luoghi di Causa (1° accesso): -----

Il giorno Sabato 28 del mese di Aprile dell'anno duemiladodici alle ore 11,00, io sottoscritto Dr. Arch. Attanasio Francesco, con studio in Milano alla via Maffucci Angiolo, n. 24 – 20158; tel. e fax 02/36524156; cell.: 338/9740283, mi sono recato in via San Faustino, n. 72 del Comune di Milano (MI), per dare inizio alle operazioni peritali relative alla lite promossa dal " Condominio via San Faustino, n. 72 contro [REDACTED] nel procedimento civile esecutivo (R.G.E. n. 2584/2010) nel corso del primo accesso sui luoghi di Causa. Sul posto non era presente l'esecutato Sig. [REDACTED] ma un signore molto giovane qualificatosi come essere un suo familiare cugino e che mi ha permesso l'accesso all'immobile in questione nel quale era già presente l'Ing. Dallavalle Francesco già preventivamente contattato per i rilievi di rito per il rilascio della certificazione energetica dell'immobile in questione. Nel corso dell'accesso il familiare dell'esecutato, ci ha fornito alcune informazioni in merito allo stato occupativo dell'immobile dichiarandomi che a volte abita nell'immobile in questione ospite della famiglia dell'esecutato che, vi abita e che, non poteva essere presente per motivi di lavoro e che, sull'immobile in questione non vi sono

contratti di locazione in essere, essendo l'alloggio in questione occupato di solito dall'esecutato e dalla sua famiglia. Il C.T.U. chiede al familiare dell'esecutato di visionare anche la cantina di proprietà dell'esecutato ma ciò non è stato possibile in quanto, al momento non è in possesso delle

8

chiavi. Sul posto il C.T.U. dà lettura ai presenti del Verbale di Udienza del 29/03/2012 e del mandato conferitomi. A questo punto il C.T.U. provvede ad effettuare un primo e sommario rilievo fotografico dell'immobile de quò facente parte del compendio (**all. n. 16**). Il C.T.U., insieme al tecnico per l'occasione giunto Ing. Dallavalle Francesco, contattato ed incaricato di redigere la certificazione energetica dell'immobile in questione , provvede ad effettuare un rilievo metrico dell'immobile utilizzando bindella e metro lineare le cui risultanze metriche vengono riportate su separati fogli che non vengono allegati alla presente Relazione di stima e, a verificarne la corrispondenza della consistenza catastale con quanto riportato sulla *scheda planimetrica* (piantina catastale – **all. to n. 11**). Pertanto, alle ore 14,30 si conclude detto sopralluogo e 1° accesso sui luoghi di Causa. --

Visite presso pubblici Uffici e conclusioni delle operazioni peritali:

Precedentemente e dopo il 1° accesso sui luoghi oggetto del procedimento esecutivo in questione, in

diverse occasioni, mi sono recato presso alcuni pubblici Uffici per l'acquisizione della documentazione ipo-catastale e Urbanistica ed effettuare gli accertamenti dovuti di rito ed in particolare in data

18 Aprile 2012, mi sono recato presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano presso l'Agenzia del Territorio – Ministero delle Finanze di via Manin a Milano, ove ho effettuato la visura ipotecaria con Ispezione ordinaria accedendo al Servizio di Pubblicità Immobiliare (**all.to n. 8**) e di cui parlerò innanzi. Precedentemente mi ero recato presso gli uffici dell'U.T.E di Milano di via Catone, ove ho richiesto ed effettuato alcune visure catastali dei beni pignorati ed in particolare sono state richieste ed acquisite la *Scheda catastale di inquadramento* generale dell'area di via San Faustino, n. 72 (Quartiere Ortica) sita nel Comune di Milano (MI) (**all.to n...**) e la “ *Visu*

ra storica per immobile” (all.to nn. 10) e la visura della Scheda catastale planimetrica dell'immo-

bile pignorato in questione da stimare (all.to n. 11). -----

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

Esaminati gli Atti di causa, sentite le parti, eseguiti i sopralluoghi e le indagini ritenute opportune e,

9

sulla base delle risultanze e dei rilievi effettuati, assunte le necessarie informazioni anche presso pubblici uffici rispetto alle quali sono stato espressamente autorizzato all'accesso alle informazioni relative, ho provveduto a redigere la stesura della presente Relazione peritale di C.T.U. ed al fine di fornire risposte chiare ed esaurienti, il sottoscritto procede in modo sistematico evidenziando le singole richieste dell'ill.mo G. I., costituenti l'articolazione del quesito. -----

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con Atto trascritto all'AGENZIA DEL TERRITORIO – Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano, in data 08/10/2010 - Reg. Gen. 59946 - Reg. Part. 38972 (trascrizione contro) del Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano – Rep. 4889/2010 del 08/10/2010 con Atto esecutivo o cautelare Giudiziario – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (non volturato e di cui è richiesta la sua trascrizione fino alla concorrenza di € 7.885,73), in forza di ATTO GIUDIZIARIO del 31/07/2009 emesso dal TRIBUNALE DI MILANO (MI), n. 4889, procedente Avv. Arceri via Gola 8° Milano a favore di CONDOMINIO SAN FAUSTINO sede Milano (MI), c.f.: 95566800157, a seguito di ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 29/01/2010 – Registro Part. 1031 Registro Gen. 5184 emesso dal Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI (AT) Repertorio n. 2369 del 31/07//2009, procedente Avv. Luigi Solaro C.so Dante 16 Asti (AT) a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. sede in TORINO (TO), c.f.: 00799960158, sottopose a pignoramento immobiliare eseguito ex art. 140 cpc in data 31/07/2010 – 08/10/2010 a carico del Sig. **ED EL HAMID MO**

[REDACTED]

[REDACTED] i seguenti beni immobiliari (**all.to n.**):
MILANO (MI) – via San Faustino n. 72 – 1) Appartamento al p. T- S1, composto da 2 vani,
oltre servizi (n. 3 vani cat.) così censito: Fg. 321, part. 155, sub. 701 – cat. A/4 – classe 3, -
rendita cat. L. 540.000 = € 278,89 di mq. 46; 2) locale cantinato di pertinenza posto al p. S1
(interrato) di mq. 11; -----

10

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

In base alle Ispezioni eseguite dall'esperto presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 - nonché della documentazione agli atti e, come si desume dalla Nota di trascrizione dell'Atto Notarile Pubblico di compravendita tra vivi (**all.to n. 13**), si è accerta che immobile in questione (ed i beni pignorati) pervennero all'esecutato come segue: -----

Con Istrumento (Atto Pubblico) di Compravendita del 14/12/2004, Repertorio n. 56935/6912, Notaio Dr. VENEZIA STEFANO di BRESSO (MI), via, n....., registrato e trascritto a Milano il 28/12/2004 - al n. 122, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO – Servizio Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, Registro particolare n° 62855 Registro Gen. n° 103346, la Sig.ra MASONI ANGELA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI), il 19/07/1977, c.f.: MSNNG77L59C523R, vendeva la quota intera del diritto di piena proprietà degli Immobili siti in Milano (MI), appartamento e locale cantinato per la quota della proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni al Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] che oggi risulta proprietario degli immobili in questione e descritti per la quota di 1/1, delloggio composto da un 3 vani catastali, compreso i servizi con annesso locale cantinato di pertinenza interrato e siti nel Comune di Milano (MI), via San Faustino, n. 72 e così censiti al catasto fabbricati N.C.E.U. del Comune di: -----

MILANO (MI) – via San Faustino n. 72 – 1) Appartamento al p. T- S1, composto da 2 vani,
oltre servizi (n. 3 vani cat.) così censito: Fg. 321, part. 155, sub. 701 – cat. A/4 – classe 3, -

SAN PAOLO S.P.A. sede in Torino (TO), c.f.: 00799960158, contro e a carico del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

3) Pignoramento del 31/07/2010 n. repertorio 4889 e trascritto presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO – Servizio di pubblicità Immobiliare di MILANO 1, il 08/10/2010, Reg. Part. N. 59946 – Reg. Gen. n. 38972, richiedente Avv. Arceri, via Gola 8°, Milano, a favore del precedente CONDOMINIO SAN FAUSTINO”, c.f.: 95566800157, via San Faustino, n. 72 Milano
12

(MI), contro e a carico del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti beni immobiliari (**all.to n. 15**): -----

BENI COLPITI: MILANO (MI) – via San Faustino, n. 72 – 1) Appartamento al p. T-S1, composto da 2 vani, oltre servizi (n. 3 vani cat.) così censiti al catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Milano (MI): Fg. 321, part. 155, sub. 701 – cat. A/4 – classe 3, rendita cat. L. 540.000 = € 278,89 e di mq. 46; 2) locale cantinato di pertinenza posto al p. S1 (interrato) di mq. 11; ---

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili pignorati sono costituiti da: -----

MILANO (MI) – via San Faustino, n. 72 – 1) - Appartamento p. T, di vani 3, con locale cantinato posto al piano interrato S1, che in forza della *scheda planimetrica catastale* del 30/04/1967, n. MI 0246129 (**all.to n. 10**), sono così censiti al Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Milano: --

1) Appartamento al p. T - Fg. 321, part. 155, sub. 701, cat. A/4 – classe 3, Rendita catastale = euro € 278,89 e di mq. 46. -----

2) Locale cantinato di pertinenza all'appartamento principale e posto al piano interrato (p.S1)

- **Caratteristiche, consistenza e finitura dell'appartamento:**

Per una migliore comprensione delle risposte ai quesiti, oltre ad allegare alla presente la documentazione fotografica all'uopo redatta (**all.to n.....**) per gli immobili descritto si allegano alcuni elabo-

rati grafici tra cui la “*scheda catastale dell'immobile*” (planimetria catastale) del bene immobile in

questione (**all.to n. 10**). Viene altresì allegata alla presente C.T.U. la planimetria di inquadramento dell'area in cui ricade il fabbricato – *Visura catastale* (**all.to n....**) ed alcune foto scattate all'inizio della strada di via San Faustino (molto lunga), ove inizia il centro abitato del vecchio quartiere di Ortica a Sud-Ovest del Comune di Milano (foto nn. 1,2), che illustrano la segnaletica stradale e come si può arrivare al fabbricato in questione e la via San Faustino strada pubblica molto lunga che arriva dritta al quartiere Lambrate. Inoltre, alleghiamo una carta geografica della città in scala ridotta (**all.to n. 18**), ove si vede la via San Faustino e la zona e l'area del tessuto urbano della città in cui

13

essa ricade e ove si trova l'immobile oggetto della presente stima. Non vengono allegati elaborati grafici planimetrici redatti dal sottoscritto dell'immobile oggetto della presente stima, in quanto la consistenza degli stessi corrisponde a quella della situazione attuale. Dalle indagini e dai rilievi effettuati è possibile formulare la seguente descrizione dello stato dei luoghi: -----

Gli immobili trattati nella presente Relazione peritale e facenti parte del compendio sono due e si tratta di un appartamento posto al piano terra, con annesso locale cantinato di pertinenza posto al piano interrato del fabbricato (p. S1). Come si può vedere dalla documentazione allegata (**all.ti n- 17, 18**), e dal rilievo fotografico allegato (**all.to n. 16**), gli immobili de quò fanno parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Milano (MI) alla via San Faustino, n. 72. Come si può vedere dalle due cartine allegate (**all.ti nn. 17,18**), la via San Faustino (foto nn. 3, 4) è una strada pubblica molto lunga che corre da sud a nord e precisamente a sud lambisce il quartiere ortica mentre a nord arriva a lambire la porzione più a sud del quartiere Lambrate ed in particolare proprio nelle vicinanze degli snodi ferroviari della linea Milano-Venezia che poi passa per la Stazione ferroviaria Fs di Lambrate. Il fabbricato in questione, il civico n. 72 (foto nn. 8,9) in cui ricade l'immobile in questione pignorato oggetto della presente stima e, di cui parleremo innanzi, si trova sulla porzione iniziale della via San Faustino, ovvero nella porzione della via che si trova più a nord e che lambisce una porzione periferica del quartiere di Lambrate. La porzione della via San Faustino dove si trova il fabbricato in questione, ha l'aspetto di una viuzza secondaria o privata (foto nn. 5,6,7,8,9,10),

infatti, la porzione di strada della via San Faustino ove si trova l'immobile ed il fabbricato in questione è una appendice posta esattamente a metà della lunga via San Faustino. Nella zona e lungo la via San Faustino, vi sono alcune Case di ricovero per anziani e di cura: "Polo Geriatrico Riabilitativo" e, alcuni edifici di nuovissima e di vecchia costruzione che si alternano a depositi e capannoni tipici delle aree più propriamente industriali e periferiche (**foto all.to n. 17**). Il fabbricato de quò in cui è situato l'immobile pignorato e oggetto della presente stima è un edificio costruito prima del 1967, è un edificio di vecchia costruzione in muratura portante (foto nn. 7,8,9), costituito da tre

14

piani fuori terra ed un volume tecnico costituito dalla copertura dell'edificio. Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata, si accede al civico n. 72 del condominio in questione (foto nn. 7,8,9) tramite una breve traversa pubblica carrabile che termina davanti il fabbricato in que-

stione creando un piccolo piazzetto ove si può parcheggiare l'auto. Il fabbricato di cui fa parte lo appartamento in questione è stato realizzato in anni non troppo recenti ed ha una piccola corte interna scoperta e non carrabile di pertinenza all'edificio da cui si può accedere agli alloggi posti a piano terra dello stesso (foto nn.11). Il fabbricato quindi ha un affaccio lungo l'appendice della via San Faustino a nord mentre a sud affaccia sul cortiletto scoperto interno (foto nn. 7,8,9, 13). Si accede al civico n. 72 del Condominio San Faustino ovvero all'omonimo fabbricato de quò tramite un portone di ingresso posto sulla facciata del fronte strada e dotato di impianto citofono a pulsanti di modesta fattura. Il fabbricato de quò condominio San Faustino è composto da un unico corpo di fabbrica di vecchia fattura e costruzione al cui centro troviamo il volume tecnico dell'androne e delle ram

pe scale condominiali che lo separano in due porzioni specularmente ai due lati sx e dx gli appartamenti. Attraversando il lungo androne (in fase di ristrutturazione – foto n. 10) delle scale coperto che misura in lunghezza circa mt. 11, si arriva alle rampe delle scale che portano ai ballatoi dei piani superiori ed ad una porta di ingresso (foto n. 12) che dà sul piccolo cortiletto scoperto (non carrabile - foto n. 11) e, immediatamente dopo, a sx, troviamo una piccola rampetta di n. 3 scalini, po-

sta lungo la facciata sud del fabbricato (foto nn. 13, 14,15) con affaccio sul cortiletto scoperto e, da cui si può accedere all'immobile de quò a mezzo di un portoncino d'ingresso di modesta fattura in legno (foto nn. 14,15,19). All'interno l'**appartamento** mantiene la stessa distribuzione topologica rappresentata nella *scheda catastale planimetrica* (piantina catastale – **all.to n. 11**). In pratica lo immobile de quò che, è posto a piano terra e, rialzato dallo spiccatto stradale e del cortile di tre scalini, è come se fosse di forma rettangolare e di cui uno dei due lati più lunghi che misura circa mt. 11, ha la stessa lunghezza dell'androne condominiale coperto (foto n. 10). Le finiture dell'edificio sono di tipo economico: la facciata principale ha un rivestimento murale con intonaco a rasatura a
15

stucco con lesene e cornici che disegnano una facciata di vecchia fattura. L'edificio in questione è adibito ad uso residenziale popolare è servito da un corpo scala non dotato di ascensore (foto n. 10) e non esiste un servizio di portineria. L'immobile de quò pignorato, affaccia sul fronte strada a nord e a sud affaccia sul cortiletto interno condominiale. Entrando all'interno dell'immobile de quò pignorato dall'ingresso principale posto lungo la facciata condominiale sud del fabbricato (foto nn. 19), oltre alla porta di ingresso principale (foto n. 19), troviamo una finestra che misura mt. 0,95 di larghezza e mt. 2,20 di altezza, con serramento in alluminio anodizzato di recente fattura all'interno ed all'esterno con infissi originari in legno di vecchia fattura ed in cattive condizioni da restaurare. L'altezza interna dei due vani principali misura mt. 3,06. Accedendo all'interno dell'immobile de quò, troviamo un soggiorno con angolo cottura (attualmente non funzionante in quanto risulta staccata e piombata l'erogazione del gas cittadino che alimentava fornelli ed una caldaia non più esistente per il riscaldamento autonomo (foto nn. 19, 20,21,22,23,24,25,26). Le foto mostrano come attualmente nel vano ove era stata installata precedentemente la caldaia per il riscaldamento termico autonomo è stata sostituita da un boiler (scaldabagno) elettrico che può servire a riscaldare solo l'acqua corrente ad uso domestico e quella per i servizi igienici. L'immobile de quò, si compone di tre vani catastali, ovvero di due locali, oltre i servizi, ovvero in particolare di un locale soggiorno/pranzo con una parete attrezzata ad angolo cottura angolo cottura (foto nn. 19, 20,21,22,23,24,25,

,26), da cui si accede ad un piccolo corridoio alla cui sx troviamo un piccolo bagno. Il bagno è dotato di tutti i comforts e servizi igienici e sanitari nuovi tra cui un piatto e vano doccia e le sue pareti sono interamente rivestite con piastrelle in gres ceramico maiolicato ma attualmente, sebbene sia vi-

sibile la sua recente ristrutturazione, si presenta sudicio ed in cattivo stato di manutenzione (foto n n. 27,28,29,30,31,32). Subito dopo il piccolo corridoio e bagnetto, troviamo un altro vano adibito a camera da letto ove è stato costruito un piccolo soppalco ed una scaletta in legno in struttura di legno laminato e verniciato (foto nn. 35,36,36,37,38,39,40). La camera da letto con il soppalco in legno è un vano che si presenta in discrete condizioni rispetto al resto dell'immobile ed è dotata di

16

una finestra che affaccia sul fronte strada di via San Faustino (foto nn. 33,34). Anche qui nella camera da letto troviamo la finestra con il preesistente infisso a veneziana a scorrimento ed in legno e l'impianto per il riscaldamento con termoconvettori in lega (foto n. 33) non più alimentati dal vecchio impianto termoautonomo della caldaia non più esistente. Del resto, circa il funzionamento di un impianto di riscaldamento e della relativa alimentazione è stato riscontrato la piombatura (chiusura) dei rubinetti del gas cittadino (foto nn. 16,17), alimentazione e fornitura non più erogata allo alloggio e all'utenza forse a causa della morosità. In passato recente, l'immobile oggetto della presente stima è stato ristrutturato con piccoli interventi rivolti ad un miglioramento igienico- conservativo. Si notano i nuovi pavimenti con piastrelle in gres monocottura maiolicato e l'installazione dei termoconvettori in lega per il riscaldamento dell'alloggio. La pavimentazione di tutto l'appartamento ed in tutti i vani è costituito da piastrelle quadrate in gres maiolicato di nuova e recente posa e fattura. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a gestione condominiale ed il suo impianto termoautonomo non è più funzionante in quanto andrebbe reinstallata la nuova caldaia bruciatore e ripristinato l'allaccio della fornitura a gas. L'appartamento che è di modesta fattura e vetustà oggi si presenta in pessimo stato di manutenzione. Modesto è il rivestimento murale come pure le finiture dell'intero manufatto. L'appartamento si presenta nel complesso in cattive condizioni e vetustà e necessiterebbe di piccoli e mirati interventi di ristrutturazio-

ne. Le finiture interne dell'appartamento de quò sono di tipo economico. Attualmente l'alloggio è arredato con mobilio di recente fattura ma non di pregio. Le porte e gli infissi esterni sono tutti in legno verniciato e di vecchia fattura. Le pareti ed i plafoni sono tinteggiati. L'alloggio misura un'altezza interna di mt. 3,06 ed una consistenza complessiva catastale di mq. 46. -----

STATO OCCUPATIVO DEI BENI

Gli immobili pignorati (l'appartamento) è occupato da persone dai coniugi e dalla famiglia dello esecutato Sig. [REDACTED] con consorte e i suoi due figli. -----

- **Caratteristiche, consistenza e finitura dell'accessorio/ locale cantina parte del compendio:**

17

Il compendio di cui fanno parte gli immobili esecutati è costituito da un altro cespite accessorio e di pertinenza all'alloggio principale già descritto e, costituito da un **locale cantinato** posto al piano interrato S1 del fabbricato che, purtroppo, non è stato possibile visionare e fare un rilievo fotografico dello stesso, in quanto il familiare dell'esecutato non era in possesso delle chiavi. La consistenza del cespite in questione che pure fa parte del compendio degli immobili posti a pignorati ed esecutati e di proprietà esclusiva per una quota del 1/1 del sig. [REDACTED] è costituito da un locale cantinato pertinenza dell'alloggio principale e posto al piano interrato (S1) del fabbricato che, in forza di *scheda planimetrica* del 30/04/1967, prot. n. MI0246129, è così censito: "*locale le cantinato al piano interrato S1*"; -----

NOTIZIE TECNICO-URBANISTICHE

In riferimento all'Art. 40 della Legge n. 47/85 e dell'art. 46 del D.lvo n. 378/01, il sottoscritto ha potuto accertare, presso l'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MILANO – Settore Edilizia Privata – la regolarità edilizia ed Urbanistica del bene in quanto gli immobili oggetto di pignoramento presentano i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e successive modificazioni. Inoltre, l'Immobile di MILANO – via San Faustino, n. 72, dove è ubicata l'unità immobiliare e pertinenza da valutare e stimare, sono state costruite anteriormente alla data del 1° Settembre 1967 e non hanno subito variazioni anteriormente

all'impianto meccanografico ad eccezione ed in forza della scheda di variazione presentata in data 30/04/1967 n. MI0246129. Pertanto, non essendoci elementi per ritenere che ci sia stato abusivismo edilizio, gli immobili de quò presentano tutti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni. Per quanto riguarda la certificazione energetica e la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici, siccome la stessa non mi è stata fornita dal proprietario né abbiamo avuto la possibilità di fornire ed allegare a codesta Relazione di stima il Certificato di certificazione energetica (ACE) di cui l'immobile non è dotato e, in quanto il sottoscritto C.T.U.,

18

non è abilitato alla redazione ed al rilascio di detta certificazione, è stato incaricato l'Ing. Dallavalle Francesco, via D. Trentacoste, 32- 20100 Milano (MI), c.f.: DLLFNC78S13G535Z, iscritto al n. 17673 dell'Elenco Speciale dei Certificatori della Regione Lombardia che, si allega alla presente Relazione di Stima (**all.to n. 22**). -----

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Come si desume e accertato dalle Ispezioni eseguite dall'Esperto presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, nonché della documentazione agli atti, e come si desume dalla Nota di trascrizione dell'Atto Notarile Pubblico di compravendita tra vivi (**all.to n. 13**), a tutto il 18/04/2012, si è accertato che i beni pignorati pervennero all'esecutato come segue:

Con Istrumento (Atto Pubblico) di Compravendita del 14/12/2004, Repertorio n. 56935/6912, Notaio Dr. VENEZIA STEFANO di BRESCO (MI), via, n....., registrato e trascritto a Milano il 28/12/2004 - al n. 122, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO – Servizio Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, Registro particolare n° 62855 Registro Gen. n° 103346, la Sig.ra MASONI ANGELA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI), il 19/07/1977, c.f.: MSNNG77L59C523R, vendeva la quota intera del diritto di piena proprietà degli Immobili siti in Milano (MI), appartamento

e locale cantinato per la quota della proprietà di 1/1, al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] che oggi risulta proprietario degli immobili in questione e descritti per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni dello alloggio composto da un 3 vani catastali, compreso i servizi con annesso locale cantinato di pertinenza interrato seminterrato e, servitù condominiali e sito nel Comune di Milano (MI), via San Faustino, n. 72 e, denunciato presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1[^] in forza della *Scheda catastale dell'immobile* (planimetria catastale **all.to n. 11**), presentata all'U.T.E. di Milano 1[^] e censita al N.C.E.U. del Comune di Milano (MI) sono così contraddistinti: -----

1) Appartamento - Fg. 321, part. 155, sub. 701 – cat. A/4 – classe 3, - cat. A/4 – classe 3, - Rendita catastale euro € 278,89 di mq. 46; -----

2) locale cantinato di pertinenza posta al piano interrato S1 di mq. 11; -----

Inoltre, nell'Atto di compravendita (**all.to n. 13**) citato viene specificato quanto segue:

“ All'unità immobiliare in contratto segue e compete ed è quindi compresa nella vendita, alle predette unità immobiliari, la proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di millesimi (.....), sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, ai sensi degli Articoli 1117 e seguenti c.c.” -----

Prezzo dichiarato nell'atto Euro € = 110.000,00 a garanzia di un capitale di euro € = 220.000,00. --

– Criteri di valutazione e di stima degli immobili adottati: -----

La scelta dell'unità di misura e del metodo di misurazione della consistenza del bene ai fini della sua valutazione dipende dalle caratteristiche del bene stesso, dagli usi del mercato ed anche dal metodo di stima. I criteri di stima che sono stati adottati per valutare gli immobili oggetto della presente Relazione di stima sono quelli così detti della stima sintetica o per confronto. Essi consistono nel paragonare il bene con altri aventi pari caratteristiche e pari appetibilità commerciale, di cui si cono-

scono i valori di mercato attraverso una ricerca di mercato e attraverso la ricerca di banche dati im-

mobiliari. In particolare, per quanto riguarda gli immobili in comunione siti in Milano (MI), i valori di mercato degli immobili con cui abbiamo paragonato gli immobili de quò sono stati desunti e tratti dai seguenti testi: “ *Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano* tratte dallo Osservatorio del mercato immobiliare” della “*Banca dati delle quotazioni immobiliari*” dell’Agenzia del Territorio di Milano e Provincia del Ministero delle Finanze che, alla data del 19/05/2012, (**all.to n. 19**) sul suo sito Internet www.agenziaterritorio.it in cui riporta la “*Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano (MI) – 2° semestre 2011*”, a cura dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari delle compravendite di immobili e variazioni percentuali del Comune di Milano (MI) per il *2° semestre dell’anno 2011* e che per la *fascia/zona: Periferica D13-/LAMBRATE, RUBATTINO, FOLLI-microzona catastale: 35*
20

, *Abitazioni civili a destinazione Residenziale* in cui ricade la via San Faustino (appunto tra Lambrate ed il quartiere Ortica) e l’immobile oggetto della presente stima, pubblicava le seguenti quotazioni immobiliari ed i prezzi: “*Abitazioni civili tipo economico- Scadente = valore di mercato = un minimo ad un massimo di €/ mq. (della superficie lorda) = € 1500 / € 1650 (all.to n. 12)*. Inoltre, questi dati, sono stati ulteriormente confrontati con i dati e le informazioni raccolte sul territorio e desunti dalla pubblicità di settore (**all.ti n. 20**). Si precisa che, essendo i dati di mercato di confronto pubblicati e citati, riferiti ad un periodo antecedente di circa un anno, si è ritenuto di incrementarli di una piccola percentuale in quanto si è visto che rispetto ai dati pubblicati il mercato immobiliare, nel corso dell’anno 2012, stà registrando un lieve aumento dei prezzi attestandosi ad un lieve incremento del 5 % rispetto ai prezzi dell’ano 2011. Considerato però che l’attuale stato abitativo dell’immobile e dell’appartamento principale risulta essere occupato cioè non libero, riteniamo congruo di non applicare alcuna maggiorazione. -----

– **Criterio di misura della superficie di calcolo:**

Per la misura della consistenza dei beni si è calcolata “*la superficie commerciale lorda*” sulla base della descrizione “*Codice della valutazione immobiliare*” (edito dal Giornale dell’Ingegnere –1998)

“ è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo

dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) che, comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di m. 1,50”. Si precisa che riguardo alle superficie accessorie (il balconcino) dell'appartamento, è stato sommata a quella dell'appartamento e dei muri perimetrali calcolati al 50%, così pure la superficie complessiva

catastale del locale cantinato posto al piano seminterrato di pertinenza all'alloggio principale è stata sommata al 50 % alla superficie complessiva commerciale del compendio. Le superfici commerciali

dei beni immobili de quò, sono state calcolate controllando le superfici ricavate dagli elaborati gra-
21

fici di rilievo degli immobili corrispondenti allo stato dei luoghi (all.ti n. 11), considerando i muri perimetrali per intero e quelli in comune con altre unità e con le parti condominiali per la metà. Lo appartamento misura una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq. 50, a cui bisogna sommare la superficie complessiva del locale cantinato accessorio che risulta essere di mq. 11 che, ridotta del 50 % è pari a mq. 5,5. Pertanto sommando le due superfici quella dell'appartamento a quella del locale accessorio ridotto della metà si ottiene ad una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 55,5. -----

VALORE DI MERCATO DEI BENI

I quartieri di Ortica ma soprattutto quello di Lambrate a cui appartiene la porzione di stradina secondaria appendice della lunga e trafficata via San Faustino, sono piccoli quartieri periferici e poco popolosi della città di Milano. Si ci arriva alla via San Faustino, percorrendo in auto un tratto della città e come se si volesse arrivare all'uscita della tangenziale est “Rubattino”, oppure si ci può arrivare percorrendo tutto viale Argonne si arriva al cavalcavia e poi nel quartiere popolare di Ortica.

A Lambrate c'è una stazione Fs ed una della metropolitana cittadina mm2 ma entrambe distano dal Fabbricato de quò la cui posizione risulta certamente periferica e marginale rispetto alle porzioni più popolate dei due quartieri cittadini citati. La via San Faustino non è servita da mezzi di trasporto pubblico di superficie che, invece passa nella vicina via Canzi la n. 54 e la n. 75 dell'ATM azienda di trasporti milanese. Nella zona non si trovano i negozi di generi alimentari e gli altri negozi destinati alle attività residenziali. Quindi, fatte le più opportune indagini, analizzate e valutate tutte le voci più sopra dettagliatamente esposte e tenuto conto: 1) dell'età del fabbricato ; 2) dello stato di fatto (conservazione, vetustà e manutenzione); 3) dell'ubicazione in pianta e nel piano di cui fa parte; 4) dell'ubicazione del fabbricato nel tessuto cittadino; 5) della zona in cui è ubicato e delle possibilità offerte dai mezzi pubblici di trasporto e, applicando a questi valori le opportune correzioni, sia in aumento che in detrazione, in funzione delle superfici, caratteristiche tecniche commerciali dell'immobile oggetto della perizia estimativa, si arriva a determinare il suo più probabile valore di

22

mercato. Pertanto, considerata la tipologia che è *residenziale di tipo economico e condominiale e ma scadente* che, l'immobile è esposto e con buona distribuzione interna; la sua non felice posizione nel tessuto cittadino; considerato i valori di mercato indicati in "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano (MI) - 2° semestre 2011 - a cura della " Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito interne dell'Agenzia del Territorio www.agenziaterritorio.it (**all.to n. 19**) che, per gli " *appartamenti di tipo economico*" in stato conservativo "scadente" indica il 'valore di mercato' che va da un minimo ad un **max in euro = € 1.500,00 / € 1.650,00 (all.to n. 19)**, per la zona in esame, il consulente, avuta presente l'attuale situazione del mercato immobiliare, ritiene di poter attribuire all'immobile in questione compreso (tutto intero, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive) e, senza

applicare alcuna maggiorazione in percentuale conseguente all'incremento di mercato in quanto lo stato attuale abitativo dell'immobile risulta essere occupato dagli esecutati il seguente attuale valore

di mercato in euro € al mq. = 1.750,00. Pertanto, fatte le più opportune indagini, analizzate e valutate tutte le voci più sopra dettagliatamente esposte e calcolando una superficie commerciale complessiva (comprensiva anche del locale accessorio ridotta della metà) di mq. 55,5 x euro/mq. 1.750,

,00, il suo più probabile valore di mercato è pari ad € 97.125,00 (dicasi euro novantasettemilacem

toventicinque/00).

ALLEGATI

(all.to n. 1) – Notifica a mezzo posta elettronica dell’Avv. Arceri Maurizio della convocazione per il giuramento; -----

(all.to n. 2) – Ordinanza pronunciata nell’Udienza del 22/02/2012 ; -----

(all.to n. 3) – Verbale dell’Udienza del 29 Marzo 2012; -----

(all.to n. 4) – posta elettronica tra il C.T.U. e l’Avv. Arceri Maurizio; -----

(all.to n. 5) – posta elettronica tra il C.T.U. e l’Avv. Arceri Maurizio; -----

23

(all.to n. 6) – Avviso alle parti inizio operazioni peritali (1° accesso); -----

(all.to n. 6) – Avviso di ricevimento della raccomandata degli avvisi inizi operazioni peritali-----

(all.to n. 7) – posta elettronica intercorsa tra il C.T.U. e l’Ing. Dallavalle Francesco, n. 17673; ----

(all.to n. 8) – Elenco delle formalità derivanti dall’Ispezione ipotecaria del 18/04/2012; -----

(all.to n. 9) – *Scheda planimetrica catastale* di inquadramento dell’area in cui ricade il fabbricato -

(all.to n. 10) – *Visura storica per immobile* (visura catastale dell’appartamento);-----

(all.to n.11) – *Scheda catastale dell’immobile* (planimetria catastale) – U.T.E. di Milano; -----

(all.to n. 12) – Nota di trascrizione dell’IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO; -----

(all.to n. 13) – Nota di trascrizione dell’ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA;

(all.to n. 14) – Nota di trascrizione dell’IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DEL MUTUO;

(all.to n. 15) – Nota di trascrizione del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; -----

(all.to n. 16) – rilievo fotografico effettuato dal C.T.U.; -----

(all.to n. 17) – veduta aerea dell'area tratta da Google maps sulla rete internet; -----

(all.to n. 18) – cartina stradale dell'area in questione;

(all.to n. 19) - “ *Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano – 2° semestre 2011-*
a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio -----

(all.to n. 20) – Copertina di una rivista di pubblicità del settore immobiliare; -----

(all.to n. 21) – pubblicità delle compravendite nel settore immobiliare nel Comune di Milano (MI)

(all.to n. 22) - Attestato di Certificazione Energetica, redatto dall'Ing. Dallavalle Francesco; -----

(all.to n. 23) - copia della Relazione peritale su supporto informatico in formato Winword 2010; --

CONCLUSIONI

Ritenendo di avere bene e fedelmente assolto al mandato conferitomi, nel rassegnare la presente Re-

lazione di Consulenza tecnica d'Ufficio, ringrazio la S.Vill.ma per la fiducia accordatami e restan-
do a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, consegno presso la Cancelleria del-
la Sez. III Civ. – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano la presente Relazione di Consulen
24

za in triplice copia in cartaceo ed una copia su supporto informatizzato che viene allegato alla pre-
sente e che, si compone di pag. n. 24, n. 23 allegati e n. 40 fotografie a colori (**all.to n. 16**). -----

Milano, li 21.05.2012.

il Consulente Tecnico d'Ufficio
(*Arch. Francesco Attanasio*).