

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI  
R.G.E. 2261/2012

ON. GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
Dott.sa Simonetta Scirpo

IMMOBILE: in Via Alessandro Scanini n. 54 già n.56 – Milano  
FOGLIO: 368 PARTICELLA : 49 SUBALTERNO : 707

PROPRIETARIO PER L'INTERA QUOTA:

[REDACTED]

IMMOBILE LIBERO

VALORE UNITA' LIBERA : € 49.500,00  
( valore unità occupata ( - 30 % ) = € . 34.650,00

**INDICE:**

Introduzione....	pag.2
Perizia di stima ....	pag.5
Identificazione dei beni con coerenza e confini...	pag.6
Estremi atto di pignoramento ....	pag.7
Estremi atto di provenienza ....	pag.8
Descrizione del bene ....	pag.9
Esistenza contratti ....	pag.10
Formalità a carico ....	pag. 11
Trascrizioni ....	pag. 12
Regolarità Edilizia ed Urbanistica ....	pag.14
Certificazione Energetica ed Installazione impianti ....	pag. 14
Valore immobile ....	pag. 16
Elenco allegati ....	pag.17



## INTRODUZIONE

Il sottoscritto Sig. Morris Iodice, nato a Milano il 19/04/1979, con sede in Novate Milanese Via XXV Aprile n. 41, iscritto all'Albo dei periti ed esperti della Camera di Commercio di Milano con il numero 2712 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano con il numero 12218, in data 02/09/2013 veniva nominato dal Sig. Giudice del Esecuzione del Tribunale di Milano Dott.ssa Simonetta Scirpo come Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare recante n. **R.G.E. 2261/2012** promossa da **ITALFONDIARIO S.P.A.** quale mandataria in atti di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro [REDACTED]

Il giorno 18/06/2014 accettava l'incarico e, prestato il giuramento di rito, riceveva l'assegnazione del 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 invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.*

- 1. ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*



4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso –presso gli uffici competenti- l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, 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 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. Indichi i costi a ciò necessari.

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 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 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. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE 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.
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.



9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**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 inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**Allegghi** all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

**Formuli** tempestiva 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 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.

Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00, che pone a carico del creditore procedente.



## PERIZIA DI STIMA

Esaminati gli atti del procedimento, il C.T.U. ritiene che i documenti depositati dal creditore procedente ed inseriti nel fascicolo di causa rispondano a quanto previsto dal comma 2 art. 567 c.p.c. .

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire i titoli di provenienza del bene oggetto del presente procedimento ( *Allegato n. 1* ).

Il C.T.U. ha provveduto ad inviare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore proprietario all'indirizzo risultante agli atti ed al creditore procedente, con invito al debitore proprietario di consentire la visita dell'immobile. Solo l'avviso di ricevimento del creditore è tornato al mittente ( *Allegato n. 2* ).

Il C.T.U. effettuate le dovute ricerche presso :

- Studio Notaio S. Ciancimino di Cassano d'Adda
- Ufficio catasto presso il Comune di Bollate (MI),
- Agenzia del territorio di Milano – Circoscrizione 1 – Studio Notaio De Martinis,
- Agenzia delle Entrate di Milano (MI),
- Ufficio tecnico presso il Comune di Milano – Consiglio di zona 7,

ritiene di poter rispondere ai quesiti posti.

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1° Quesito

*“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;”*

### Risposta al 1° Quesito



Il giorno 11 Luglio 2014 il CTU si recava in Via Alessandro Scanini n. 54 già 56– Milano, così come regolarmente avisato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno sia al debitore che al creditore precedente, per dare inizio alle operazioni peritali. In quel giorno però non è stato possibile accedere all'immobile per assenza dell'occupante. Successivamente in data 14 luglio 2014 il C.T.U. provvedeva ad avvertire il Giudice dell'impossibilità di accesso inviando comunicazione telematica.

In data 29 Settembre 2014 con l'intervento di un rappresentante della società Sivag srl, il C.T.U. poteva accedere all'immobile oggetto della procedura eseguendo in tale occasione gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

---

## 2° Quesito

*"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 riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"*

## Risposta al 2° Quesito

### Identificazione del bene

Porzione del complesso immobiliare sito nel Comune di Milano con ingresso da Via Alessandro Scanini n. 54 già n. 56. Trattasi di un appartamento ad uso abitazione censito presso il N.C.E.U. del suddetto Comune come segue ( *Allegato n.3* ):

Comune di: MILANO



FOGLIO: 368

PARTICELLA: 707

SUB: 707

ZONA CENS: 3

CATEGORIA: A/4

CLASSE: 2

CONSISTENZA: 1,5 vani

RENDITA CATASTALE: Euro 116,20

INDIRIZZO: VIA ALESSANDRO SCANINI 56 PIANO 1°.

INTESTAZIONE CATASTALE IN CATASTO FABBRICATI:

[REDACTED]

Coerenze e confini dell'immobile oggetto della procedura:

- Mappale 684;
- Appartamento di terzi;
- Ballatoio;
- Mappale 442 e Mappale 54;

Atto di pignoramento

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano del 04 giugno 2012:

- Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 1 in data 29 giugno 2012 ai numeri Reg. gen. n. 33929 e Reg. part. n. 24917.



a favore di:

- Banca " INTESA SANPAOLO SPA" con sede in Torino, Piazza San Carlo n.156,  
C.F. 00799960158

- a carico di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di proprietà di 1/1 ;

- gravante sull'intera quota con accessioni e pertinenze di:

Unità immobiliare sita in Via Scanini n. 56 – Milano ( MI ), censito al N.C.E.U. del Comune  
di Milano :

Foglio 49, particella 49 sub.707, A/4, Consistenza 1,5, Piano primo ;

- Osservazioni e discrepanze con l'atto di pignoramento : Nessuna.

Atti di provenienza

L'immobile sopra citato risulta al giorno 29 Giugno 2012 ( data di trascrizione del pignoramento ) di piena proprietà del Sig. [REDACTED] come si evince dall'Atto di Compravendita Immobiliare autenticato in data 18 giugno 2003 al n.13.923/2.053 di repertorio dal Notaio Sergio Ciancimino di Cassano d'Adda, debitamente registrato, e trascritto dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione 1 – il 07 luglio 2003 ai nn.57359/37895 la Società "SA.GI." IMMOBILIARE" vendeva l'immobile al signor [REDACTED] ( Allegato n. 1 ).





### 3° Quesito

" 3 a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i,"

#### Risposta al 3° Quesito

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova in Via Scanini n. 56 a Milano nel quartiere denominato Baggio, posto nella periferia occidentale della città, appartenente alla zona 7.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

Il quartiere è percorso dalla linea ATM 67 che collega il centro città alla zona di via Scanini, all'estremità nord del quartiere, attraversandolo interamente nei suoi punti principali. La fermata della metropolitana più vicina è Bisceglie (3 Km), capolinea della linea 1, raggiungibile con le linee 58, 63, e 78 degli autobus ATM .

#### Descrizione del fabbricato ( Allegato n.4)

Al civico 56 di Via Scanini troviamo una casa di ringhiera composta da due piani chiusa da un cancello privato.

All'interno del fabbricato troviamo una scala per accedere agli appartamenti del primo piano, l'immobile è privo di ascensore. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento non è centralizzato.

La facciata esterna, lato strada, risulta essere stata ristrutturata circa 10 anni fa.

#### Descrizione interna dell'appartamento ( Allegato n.4 – Allegato n.5)

L'appartamento oggetto del presente procedimento si trova al piano primo del fabbricato appena descritto. Esso è il primo che troviamo sulla sinistra appena superata la scala.

Risulta essere così costituito: unico locale per la zona giorno/notte dove al suo interno vi è una parete ad angolo attrezzata per la cucina, antibagno, bagno.

La superficie interna lorda dell'immobile è di circa 30 mq. L'altezza di circa 3,00 m.

Si accede direttamente nella zona giorno/notte con due finestre per entrambi le esposizioni.



Dal soggiorno si trova l'accesso all'antibagno e quindi al bagno ambiente privo di finestra e dotato di impianto ad aspirazione forzata.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica sia nelle zona giorno/notte che nel bagno.

La parete dell'angolo cottura è rivestita di piastrelle di ceramica.

Sulle pareti perimetrali e su parte del soffitto sono evidenti macchie di umidità.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera.

Gli oscuranti esterni sono persiane in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e termosifoni tradizionali in alluminio.

L'impianto elettrico ed idraulico sono sotto traccia.

L'appartamento seppur ristrutturato nel 2003, alla data del sopraluogo risulta in uno stato di conservazione pessimo, non curato.

---

#### 4° Quesito

*"4. a riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, verificando in ogni caso –presso gli uffici competenti- l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio";*

#### Risposta al 4° Quesito

Il C.T.U. ha potuto constatare che all'Agenzia delle Entrate ( Milano 6 ) non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome del proprietario sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di dante causa sull'immobile in oggetto. Di conseguenza si ritiene l'immobile legalmente libero ( *Allegato n.6*). Dopo una ricerca effettuata attraverso i condomini, l'appartamento risulta essere quotidianamente abitato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]



### 5° Quesito

*"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"*

### Risposta al 5° Quesito

Il C.T.U. ha verificato che non esistono vincoli od oneri gravanti sul bene. Dopo aver preso informazioni attraverso i condomini, il C.T.U. ha potuto riscontrare la presenza di un amministratore di condominio all'interno del fabbricato.

Non è stato comunque possibile reperire alcun numero di telefono ed avere alcun contatto con l'amministratore al fine di verificare l'esistenza di debiti da parte del sig. [REDACTED] [REDACTED] verso il condominio.

### 6° Quesito

*"6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari"*

### Risposta al 6° Quesito

Tel: 339 3984375 Fax: 02 93563471 E-mail: miodice@pec.it P.iva 03792590964



Nell'ultimo ventennio e con aggiornamento alla data del 10/07/2014, presso L'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, il bene oggetto della presente esecuzione, ha formato le seguenti formalità pregiudizievoli ( *Allegato n.7*):

a. TRASCRIZIONE – CONTRO – del 29/06/2012 – Registro generale n. 33929 – Registro particolare n. 24917,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto giudiziario del 04/06/2012 Repertorio n. 10564

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano, C.F. : 80151430156, sede Milano.

A favore di:

INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede Torino ( TO ) C.F. : 00799960158

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

A carico di:

[REDACTED]

[REDACTED] di proprietà per la quota di 1/1

Gravante sull'intera quota con accessioni e pertinenze di:

Unità immobiliare sita in Via Alessandro Scanini N.56 – Milano ( MI ), censito al N.C.E.U. del Comune di Milano al:

Foglio 368, particella 49 sub.707 , A4 – Abitazione di tipo popolare – Consistenza 1,5 vani.

- Osservazioni e discrepanze con l'atto di pignoramento : Nessuna.

Gli onori per la cancellazione delle formalità negative a carico della procedura sono stimabili in Euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento sopra citato e in Euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria.

b. ISCRIZIONE – CONTRO – del 07/07/2003 – Registro generale n. 57360 – Registro particolare n. 10404,



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Atto notarile pubblico del 18/06/2003 Repertorio n. 13924

Pubblico ufficiale: CIANCIMINO SERGIO sede Cassano d'Adda (MI) C.F. CNS\$RG57P26G273Q

Durata 25 anni, per un capitale di € 94.000,00 ed un totale di € 141.000,00

A favore di:

BANCA INTESA S.P.A. Sede Milano ( TO ) P.za Paolo Ferrari 10 C.F. : 00799960158

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

A carico di:

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Gravante sull'intera quota con accessioni e pertinenze di:

Unità immobiliare sita in Via Alessandro Scanini N.56 – Milano ( MI ), censito al N.C.E.U. del Comune di Milano al:

Foglio 368, particella 49 sub.707 , A4 – Abitazione di tipo popolare – Consistenza 1,5 vani.

---

### 7° Quesito

*"7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i benefici, 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967”.*

### **Risposta al 7° Quesito**

Il C.T.U. dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta essere stata realizzata prima del 1° settembre 1967.

Il C.T.U. non ha riscontrato difformità catastali infatti lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale.

Dopo aver effettuato una ricerca presso gli uffici competenti, sia all'ufficio tecnico del Comune di Milano che all'ufficio competente di zona ( Milano7 ), non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di stima. Nello specifico non è stata reperita la relazione citata all'interno dell'atto di compravendita, riguardante il progetto presentato ai sensi e per gli effetti dell'art.83 del Regolamento edilizio, relazione asseverata in data 5 febbraio 2003 protocollo n. 0020015 ( *Allegato n.8*).

---

### **8° Quesito**

*“ 8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

*a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE 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.*

*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.”*

### **Risposta al 8° Quesito**



a. Il C.T.U. ha riscontrato l'assenza della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, relativa all'unità immobiliare pignorata.

Il C.T.U. ha quindi provveduto ad acquisire la certificazione energetica avvalendosi di un professionista di fiducia, Geom. Mauro Morandi con studio in Cornaredo (MI) (*Allegato n.9*).

b. Per quanto riguarda la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno dell'edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, il C.T.U. non ha potuto reperire alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti.

---

#### 9° Quesito

*"9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.*

*Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota".*

#### Risposta al 9° Quesito

##### Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare oggetto del provvedimento comprensiva dei muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50%, nel caso contrario.

Nel nostro caso:

- Sup. lorda interna appartamento            al 100% :            30 x 1 =            30,00 mq

##### Valutazione immobile:

La stima è stata effettuata sia mediante l'ausilio di opportune indagini dirette centrate su una disamina di immobili con analoghe caratteristiche a quello in oggetto e sia mediante

Tel: 339 3984375 Fax: 02 93563471 E-mail: miodice@pec.it P.iva 03792590964



indicatori di mercato individuali su qualificate fonti come la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare edito della Camera di Commercio di Milano edizione n.44.

Nel nostro caso:

- Valore di mercato                      30,00 € x 1.650 mq =    € 49.500,00

Il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare oggetto del procedimento :

**VALORE TOTALE UNITA' LIBERA : €. 49.500,00**

VALORE TOTALE UNITA' OCCUPATA ( - 30% ) : €. 34.650,00

I valori di mercato come sopra definiti, possono essere considerati peraltro i " più probabili " su base estimativa, ma devono intendersi comunque " orientativi " e quindi suscettibili di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

---

Il sottoscritto, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli. Inoltre comunica di aver provveduto ad inviare l'originale telematicamente alla cancelleria, di aver depositato una copia cartacea in cancelleria e di aver provveduto ad inviarne una copia al creditore procedente ed al debitore. Si allega in calce alla seguente perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii ( *Allegato n. 10*). Quanto sopra ha l'onere di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 10 ottobre 2014

In fede  
Il C.T.U Morris Iodice

Tel: 339 3984375 Fax: 02 93563471 E-mail: miodice@pec.it P.iva 03792590964





## ELENCO ALLEGATI R.G.E. 2261/2012

Allegato n. 1

Copia atto di compravendita.

Allegato n. 2

Avviso di inizio operazioni peritali.

Allegato n.3

Documentazione catastale : Visura catastale.

Allegato n.4

Planimetria catastale

Allegato n.5

Rilievo fotografico

Allegato n.6

Ricerca Agenzia delle Entrate.

Allegato n.7

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n.8

Ricevuta accesso agli atti presso uffici competenti – Esito ricerche

Allegato n.9

Attestato di prestazione energetica.

Allegato n.10

Dichiarazione di invio alle parti – raccomandata, invio telematico -

Su foglio separato:

Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie

Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.



## FOGLIO SEPARATO



Elenco delle trascrizioni pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie:

a. TRASCRIZIONE – CONTRO – del 29/06/2012 – Registro generale n. 33929 – Registro particolare n. 24917,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto giudiziario del 04/06/2012 Repertorio n. 10564

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano, C.F. : 80151430156, sede Milano.

A favore di:

INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede Torino ( TO ) C.F. : 00799960158

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

A carico di:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Gravante sull'intera quota con accessioni e pertinenze di:

Unità immobiliare sita in Via Alessandro Scanini N.56 – Milano ( MI ), censito al N.C.E.U. del Comune di Milano al: Foglio 368, particella 49 sub.707 , A4 – Abitazione di tipo popolare – Consistenza 1,5 vani.

- Osservazioni e discrepanze con l'atto di pignoramento : Nessuna.

Gli onori per la cancellazione delle formalità negative a carico della procedura sono stimabili in Euro 267,00 per la cancellazione del pignoramento sopra citato.

b. ISCRIZIONE – CONTRO – del 07/07/2003 – Registro generale n. 57360 – Registro particolare n. 10404, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Atto notarile pubblico del 18/06/2003 Repertorio n. 13924

Pubblico ufficiale: CIANCIMINO SERGIO sede Cassano d'Adda (MI) C.F. CNSSRG57P26G273Q

Durata 25 anni, per un capitale di € 94.000,00 ed un totale di € 141.000,00

A favore di:

BANCA INTESA S.P.A. Sede Milano ( TO ) P.za Paolo Ferrari 10 C.F. : 00799960158

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

A carico di:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Gravante sull'intera quota con accessioni e pertinenze di:

Unità immobiliare sita in Via Alessandro Scanini N.56 – Milano ( MI ), censito al N.C.E.U. del Comune di Milano al:Foglio 368, particella 49 sub.707 , A4 – Abitazione di tipo popolare – Consistenza 1,5 vani.



### Descrizione del fabbricato

Al civico 56 di Via Scanini troviamo una casa di ringhiera composta da un solo piano chiusa da un cancello privato. All'interno del fabbricato troviamo una scala per accedere agli appartamenti del primo piano, l'immobile è privo di ascensore. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento non è centralizzato. La facciata esterna risulta essere stata ristrutturata circa 10 anni fa.

### Descrizione interna degli immobili

L'appartamento oggetto del presente procedimento si trova al piano primo del fabbricato appena descritto. Esso è il primo che troviamo sulla sinistra appena superata la scala.

Risulta essere così costituito: unico locale per la zona giorno/notte dove al suo interno vi è una parete attrezzata per la cucina, antibagno, bagno.

La superficie interna lorda dell'immobile è di circa 35 mq. L'altezza di circa 3,00 m.

Si accede direttamente nella zona giorno/notte, ambiente di circa 00,00 mq con due finestre per entrambi le esposizioni.

Dal soggiorno si trova l'accesso all'antibagno, di circa 000,00 mq, e quindi al bagno ambiente privo di finestra e dotato di impianto ad aspirazione forzata.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica sia nelle zona giorno/notte che nel bagno.

La parete dell'angolo cottura è rivestita di piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,80 m.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco così come i soffitti.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera.

Gli oscuranti esterni sono persiane in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e termosifoni tradizionali in alluminio.

L'impianto elettrico ed idraulico sono sotto traccia.

L'appartamento allo stato del sopraluogo risulta in uno stato di conservazione discreto.

### Identificazione catastale

FOGLIO: 368

PARTICELLA: 707

SUB: 707

ZONA CENS: 3

CATEGORIA: A/4

CLASSE: 2

CONSISTENZA: 1,5 vani

RENDITA CATASTALE: Euro 116,20

INDIRIZZO: MILANO VIA ALESSANDRO SCANINI 56 PIANO 1°.

### Coerenze e confini dell'immobile oggetto della procedura:

- Mappale 684;
- Appartamento di terzi;
- Ballatoio;
- Mappale 442 e Mappale 54;



Nota integrativa perizia per procedura N. 2261/2012 – Italfondiar Spa / [REDACTED]

In seguito alla richiesta del Giudice dell'esecuzione effettuata in data 09 Maggio 2018, il CTU provvedeva ad effettuare tramite gli Uffici competenti, le necessarie verifiche al fine di poter espletare tali richieste.

Il CTU effettuava appuntamento con l'Ufficio Tecnico di zona Milano 7, al fine di richiedere:

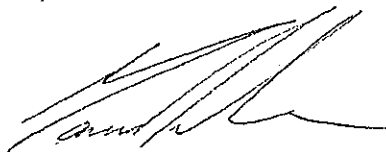
- Nuovo accesso agli atti con richiesta pratica edilizia inerente l'immobile oggetto di perizia
- Indicazioni da parte dell' Ufficio competente sulle modalità di ricostruzione del fascicolo/pratica al fine di una regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia

In data 12 Luglio 2018, l'Ufficio tecnico competente rispondeva al CTU confermando, come da precedente comunicazione del 29 settembre 2014, la non reperibilità della pratica presso gli Archivi del Settore Municipio 7 del Comune di Milano (*Documento di seguito allegato*).

Il tecnico dell'Ufficio competente indicava come soluzione possibile al fine di appianare la situazione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia, di produrre comunicazione inizio lavori asseverata per opere già eseguite ( ex art.6 DPR 380/2001 ) con relativo pagamento della sanzione pari a € 1.000€ (mille euro/00 ).

Il CTU pone in evidenza che l'amministrazione comunale non produce quanto sopra riportato in forma scritta con documento ufficiale.

Con osservanza, il CTU.



Milano, 03 Settembre 2018



Milano



Comune  
di Milano

Comune di Milano  
UFF. SPORTELLO AL CITTADINO  
PG 0315420 / 2018  
Del 16/07/2018 10:22:36  
ORIGINALE  
A: IODICE MORRIS

Direzione Municipi  
Area Municipio 7  
Unita' Servizi del Municipio

Milano 12/07 /2018

Trasmessa via Pec: morris.iodice@gmail.com

Sig. Iodice Morris

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti n°90/2018, del 04/07/2018, P.G 0297692/2018

In riferimento alla istanza di Accesso Atti in oggetto, a seguito delle opportune verifiche, Le si comunica che, la documentazione richiesta non e' reperibile presso gli Archivi del Settore Municipio 7 del Comune di Milano.

Distinti saluti.

Per IL DIRETTORE DELL'AREA MUNICIPIO 7  
Gabriella Della Valle



Responsabile del procedimento:  
Dr.ssa Franca Appella  
☎ 02-88453459

Pratica trattata da:  
Gisella Perelli  
☎ 02-88462621

20153 Milano

