

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n° 1626/2011 + 3552/2011**

**G.E. Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA**

Procedente: **Comavicola Commerciale Avicola Spa** – Via G.B. Piranesi, 6 - Milano  
C.F. 00813270154

Intervenuto: **UniCredit Spa** e per essa **Unicredit Credit Management Bank Spa**

Pignorato: 

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Paolo Delfino

**Premesse** : Lo scrivente **Arch. Paolo Delfino**, con studio in Milano, Via V. Monti 12 - iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 7495 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 9349, veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana **BISEGNA** quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti ipocatastali.

### QUESITO

" **Provveda** l'esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati 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 di consentire la visita dell'immobile, ad espletare la seguente attività:

- 1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile
- 2) Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in tal caso 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) Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4) 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 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 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) 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, ecc...)
- 6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante 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) 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. 47/85 ed all'articolo 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 riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno
  - a) della certificazione energetica di cui al d.Leg. 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, **predisponendola ove mancasse**;
  - 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
- 9) Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche

della sola quota.

**Allegli** 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 di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

**Depositati**, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

**Provveda**, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico, e ad inviarme copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

**Avverta** il giudice e il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

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

\*\*\*\*\*

## IMMOBILE n°1: NEGOZIO

Via Alzaia Naviglio Pavese, 150 ora Via Fra Cristoforo, 1 - Milano

### RELAZIONE PERITALE

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata.

Lo scrivente provvedeva altresì alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso il competente Uffici Edilizia Privata del Comune di Milano, dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente il sottoscritto, il giorno 02/08/2012, come da raccomandata del 24/07/2012, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXX nella veste di proprietario e debitore esecutato, procedeva ad effettuare il sopralluogo sul posto operando una ispezione all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili all'individuazione e descrizione dello stesso (si allega verbale apertura operazioni peritali e avviso di sopralluogo sotto "C").

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari; con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue:

**PUNTO 1:**

**1.1 AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO AGLI IMMOBILI:**

L'immobile è stato visionato.

**PUNTO 2:**

**2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI**

Negoziò di mq 65,00 posti al piano terra e seminterrato dello stabile condominiale sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1, e piú precisamente:

**Negoziò:** foglio 601, mappale 35, subalterno 703 (ex sub. 6 e 7), piano T-S1, **cat. C/1**, cons. 65,00 mq, R.C. 2.088,04 Euro;

- Coerenze del negoziò al piano terreno desunte dalla scheda catastale da nord ed in senso orario: passaggi comuni condominiali per due lati, altra unitá proprietá di Terzi, strada; il tutto salvo errori e come meglio di fatto.
- Coerenze del locale ripostigliò con servizio al piano interrato desunte dalla scheda catastale da nord ed in senso orario: passaggio comune condominiale, cortile comune, altra unitá proprietá di Terzi, passaggio comune condominiale; il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

L'immobile risulta intestato al:

[REDACTED]

per la spettante quota di 1/2 di proprietá

[REDACTED]

per la spettante quota di 1/2 di proprietá

[REDACTED]

sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Osservazioni alla individuazione catastale: dalla scheda catastale l'immobile risulta in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150. Si precisa che attualmente la via è stata modificata in Via Fra Cristoforo n.1.

Il subalterno 703, oggetto di pignoramento, deriva dalla fusione del subalterno 6 e 7 del foglio 601, particella 35; fusione del 09/03/2004 n. 12988.1/2004 in atti dal 09/03/2004 (protocollo n. MI0142048)

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle parziali difformità rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale. La proprietá ha provveduto a realizzare due celle frigorifere, una al piano terra ed una al piano interrato, oltre allo spostamento del bagno realizzato sul lato opposto di dove indicato catastalmente.

Della scheda e della visura catastale si allega copia in calce alla presente sotto allegato "C".

**2.2 ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO**

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 08/04/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n. 39517/2010 (R.G. 66628/2010), trascritto in data 20/05/2011 ai nn. 31169/20914 presso la Conservatoria dei Registri di Milano

È promosso da **Comavicola Commerciale Avicola Spa** (C.F. 00813270154) con sede in Milano Via G.B. Piranesi n.6, per il recupero del credito pari a Euro [REDACTED] oltre a interessi di mora, spese, diritti e onorari, con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la spettante **quota di 1/2 di proprietà**, del Sig. [REDACTED] sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Negozio:** foglio 601, mappale 35, subalterno 703, piano T-S1, cat. C/1, cons. 65,00 mq, R.C. 2.088,04 Euro;

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 22/09/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n.26512/2010, trascritto in data 26/10/2011 ai nn. 64484/43814 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 promosso da **UniCredit Spa** (C.F. 00348170101) con sede in Roma Via Alessandro Specchi n.16 e per essa **Unicredit Credit Management Bank Spa**, per il recupero del credito pari a Euro [REDACTED] oltre a interessi di mora, spese, diritti e onorari, con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la spettante **quota di 1/2 di proprietà**, [REDACTED] nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Negozio:** foglio 601, mappale 35, subalterno 703, piano T-S1, cat. C/1, cons. 65,00 mq, R.C. 2.088,04 Euro;

**Osservazioni agli Atti di Pignoramento:** si precisa che le procedure esecutive relative ai pignoramenti sopra indicati sono state riunite come da istanza presentata dalla UniCredit Spa. Pertanto, oggetto di pignoramento, è l'intera quota di proprietà del bene in oggetto.

Si allegano Atti di Pignoramento e trascrizioni degli stessi sotto "B "

### 2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

La proprietà dell'immobile è pervenuta ai debitori eseguiti:

- relativamente all'unità individuata al foglio 601, mappale 35, subalterno 6 (negoziato al piano terra di una sola luce con sottostante ammezzato sito al piano seminterrato) con atto in autentica del Notaio Giovan Giuseppe Sessa, di Cesano Maderno (MI), in data 15/09/1986 repertorio n. 110507, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 13/10/1986 ai nn. 40326/29502;

L'immobile compravenduto ha subito delle modifiche interne anteriormente alla stipula di tale atto. Copia della sanatoria richiesta al Comune di Milano in data 12/09/1986 PG 325420 prog. 0682538710, pagando contestualmente gli oneri dovuti, è allegata all'atto in sanatoria di seguito riportato (copia conforme della sanatoria edilizia è stata rilasciata dal Comune di Milano in data 18/09/1986).

- Atto in sanatoria ed in autentica del Notaio Giovan Giuseppe Sessa, di Cesano Maderno (MI), in data 29/09/1986 repertorio n. 110833, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 27/10/1986 ai nn. 42562/30997
- relativamente all'unità individuata al foglio 601, mappale 35, subalterno 7 (negozio al piano terra di una sola luce con vano di cantina al piano cantinato) con atto in autentica del Notaio Giovan Giuseppe Sessa, di Cesano Maderno (MI), in data 21/12/1987 repertorio n. 125852, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 25/01/1988 ai nn. 4163/3269.

Si allegano atti di provenienza sotto "C".

**PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE**

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile condominiale ubicato nell'abitato del Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1 nell'abito del "Quartiere Torretta", zona principalmente residenziale costituita da palazzi simili destinati a residenza con attività commerciali al piano terra.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari con buona presenza, nelle immediate vicinanze, di negozi commerciali per la distribuzione al dettaglio.

Buono è il collegamento che arterie viabilistiche principale (A7 e tangenziale ovest). Molto buono è anche il collegamento con la vicina metropolitana Linea Verde 2 stazione Famagosta.

Lo stabile condominiale, costruito intorno gli anni '60, ha struttura in c.a. e copertura a falde inclinate. Di otto piani fuori terra oltre piano terreno ed interrato, ha facciate rivestite in mattoncini rossi con porzioni sottofinestre intonacate a civile e superiormente verniciate e piano terra rivestito in pietra.

E' presente il servizio di portineria (solo di mattina) e ascensore al servizio dei vari piani.

Ha doppio affaccio su Alzaia Naviglio Pavese e Via Fra Cristoforo dove è presente l'accesso principale.

Lo stato di conservazione dell'intero stabile è discreto.

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e parzialmente corrispondente allo stato di fatto riscontrato.

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, e pertanto da considerarsi indicativa, è di circa **85,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna ( muri comuni 1/2).

TABELLA RIASSUNTIVA				
Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente	Mq
<b>NEGOZIO</b>				<b>85,13</b>
Piano terra - negozio	56,85	100%	56,85	
Piano interrato - sottonegozio	56,55	50%	28,28	

L'accesso avviene dalla Via Fra Cristoforo al piano terra mediante n° 2 vetrine e da ingresso secondario posto sul retro dello stabile al piano interrato.

L'immobile si sviluppa su 2 piani: al piano terreno l'attività commerciale di vendita al dettaglio, al piano seminterrato il magazzino e il servizio igienico.

I pavimenti interni sono in marmette per il piano terra (negozi) e in piastrelle ceramiche per il piano interrato. Il bagno è anch'esso rivestito in piastrelle ceramiche fino all'altezza indicativa di mt. 2,00.

Tutti i locali hanno pareti intonacate e verniciate superiormente con porte di chiusura in legno tamburato verniciate color bianco.

Non è presente impianto di riscaldamento in quanto lo stesso è stato rimosso a causa della presenza di generi alimentari all'interno. L'impianto elettrico è realizzato con cavidotti sottotraccia.

Nell'insieme l'immobile si presenta in discrete condizioni.

#### **PUNTO 4 - STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO**

La proprietà pignorata, alla data del sopralluogo, è occupata dal pignorato [REDACTED] con la propria attività economica di vendita al dettaglio di prodotti alimentari.

#### **PUNTO 5 E 6**

**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE....**

**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....**

[REDACTED]

per la spettante quota di 1/2 di proprietà

[REDACTED]

per la spettante quota di 1/2 di proprietà

#### **5/6.1 TRASCRIZIONI CONTRO**

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 08/04/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n. 39517/2010 (R.G. 66628/2010), trascritto in data 20/05/2011 ai nn. 31169/20914 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 promosso da **Comavicola Commerciale Avicola Spa** (C.F. 00813270154) con sede in Milano Via G.B. Piranesi n.6, per il recupero del credito pari a Euro [REDACTED] oltre a interessi di mora, spese, diritti e onorari, con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la spettante **quota di 1/2**, del [REDACTED] sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

Negozio: foglio 601, mappale 35, subalterno 703, piano T-S1, cat. C/1, cons. 65,00 mq, R.C. 2.088,04 Euro;

Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/09/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n.26512/2010, trascritto in data 26/10/2011 ai nn. 64484/43814 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 promosso da **UniCredit Spa** (C.F. 00348170101) con sede in Roma Via Alessandro Specchi n.16 e per essa **Unicredit Credit Management Bank Spa**, per il recupero del credito pari a Euro [redacted] oltre a interessi di mora, spese, diritti e onorari, con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la spettante **quota di 1/2**, del [redacted]

[redacted] sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

Negozio: foglio 601, mappale 35, subalterno 703, piano T-S1, cat. C/1, cons. 65,00 mq, R.C. 2.088,04 Euro;

Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 22/09/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n.678/11, trascritto in data 20/01/2012 ai nn. 3588/2694 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 a favore di **Massa dei Creditori del Fallimento Impresa Individuale** [redacted]

[redacted] gravante, per la spettante **quota di 1/2 di proprietà**, sull'immobile sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

Negozio: foglio 601, mappale 35, subalterno 703, piano T-S1, cat. C/1, cons. 65,00 mq, R.C. 2.088,04 Euro;

5/6.2 ISCRIZIONI CONTRO

**CAUCELLATA -**

Domanda Giudiziale, Esecuzione in forma specifica del 17/06/2010 n. 7310 di repertorio del Tribunale di Milano concessione, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 23/07/2010 ai nn. 45253/28675, [redacted]

[redacted] gravante, per la spettante **quota di 1/2 di proprietà**, sull'immobile sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

Negozio: foglio 601, mappale 35, subalterno 703, piano T-S1, cat. C/1, cons. 65,00 mq, R.C. 2.088,04 Euro;

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Milano in data 21/07/2010 nn. 26512 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1, il 09/08/2010 ai nn. 50241/11325, a favore di **Unicredit Banca Spa** con sede a Bologna (BO) (C.F. 02843911203) ed a carico del [redacted]

[redacted] a garanzia del credito pari a Euro [redacted] di cui Euro 333.118,27 di capitale, gravante sull'immobile sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:



**Negozio:** foglio 601, mappale 35, subalterno 703, piano T-S1, cat. C/1, cons. 65,00 mq, R.C. 2.088,04 Euro;

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Milano in data 10/02/2011 nn. 4202 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1, il 14/03/2011 ai nn. 14924/2751, a favore di **Intesa Sanpaolo Spa** con sede a Torino (TO) (C.F. 00799960158) ed a carico [REDACTED] [REDACTED] a garanzia del credito pari a Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] di capitale, gravante sull'immobile sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 150 ora Via Fra Cristoforo n.1 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Negozio:** foglio 601, mappale 35, subalterno 703, piano T-S1, cat. C/1, cons. 65,00 mq, R.C. 2.088,04 Euro;

### 5/6.3 SPESE CONDOMINIALI

Come da comunicazione ricevuta dal Dott. Paolo Seveso, Amministratore dell'immobile, risultano a carico del dei debitori eseguiti e gravanti sull'immobile arretrati per spese condominiali non saldate alla data 25/10/2012 pari a Euro 7.831,04 di cui:

- relativamente al ex sub 6
  - Euro 1.748,13 per la contabile 2010/2011
  - Euro 2.631,71 per la contabile 2011/2012
- relativamente al ex sub 7
  - Euro 1.375,77 per la contabile 2010/2011
  - Euro 2.075,43 per la contabile 2011/2012

### PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA

**Eventuale concessione/permesso in sanatoria:** SI

Relativamente all'unità individuata al foglio 601, mappale 35, subalterno 6 (precedente porzione di immobile e cioè negozio al piano terra di una sola luce con sottostante ammezzato sito al piano seminterrato) è stata presentata richiesta di sanatoria al Comune di Milano in data 12/09/1986 PG 325420 prog. 0682538710, pagando contestualmente gli oneri dovuti.

**Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967:** SI, l'immobile condominiale è stato edificato anteriormente al 01 settembre 1967.

**Regolarità edilizia del bene:** PARZIALE

Successivamente all'acquisto dell'immobile l'attuale proprietà ha eseguito delle parziali modifiche interne realizzando al piano terra un cella frigorifera con accesso diretto dal negozio ed al piano seminterrato un'ulteriore cella frigorifera posta ove precedentemente era presente il bagno di servizio all'attività. Lo stesso è stato ricostruito sempre all'interno dell'unità.

Per la regolarizzazione di tali difformità dovrà essere presentata, presso gli organi competenti, una richiesta di

Permesso di Costruire (ex Autorizzazione edilizia) ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 12/05 a Sanatoria per opere interne e relativa nuova scheda catastale. Tale documentazione, compresa parcella professionale di un tecnico abilitato, ha con un costo indicativo di Euro 2.000,00/2.500,00. Per una meglio individuazione delle modifiche apportate si rimanda all'allegato grafico sotto la lettera "C - documentazione catastale e rilievo fotografico".

#### **PUNTO 8: CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI**

Per l'immobile in oggetto è già presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale.

L'immobile risulta in classe energetica G con EPH 95,10 kWh/m<sup>3</sup>a.

Si allega copia dell'Attestato di Certificazione Energetica in calce alla presente.

#### **PUNTO 9 - VALORE DELL' IMMOBILE:**

##### **9.1 CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2012, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E.,

considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di una DISCRETA appetibilità, per il contesto urbano in cui è inserita, ed il DISCRETO stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati ad attività commerciali. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale **dell'intera quota** dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo** di affittanza e quindi disponibile nell'immediato, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, condizionano il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" precedentemente determinata, per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in



## IMMOBILE 2: LABORATORIO

Via Alzaia Naviglio Pavese, 112 - Milano

### RELAZIONE PERITALE

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata.

Lo scrivente provvedeva altresì alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso il competente Uffici Edilizia Privata del Comune di Milano, dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente il sottoscritto, il giorno 02/08/2012, come da raccomandata del 24/07/2012, alla presenza [REDACTED] [REDACTED] nella veste di proprietario e debitore esecutato, procedeva ad effettuare il sopralluogo sul posto operando una ispezione all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili all'individuazione e descrizione dello stesso (si allega verbale apertura operazioni peritali e avviso di sopralluogo sotto "C").

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari; con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue:

#### **PUNTO 1:**

##### **1.1 AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO AGLI IMMOBILI:**

L'immobile è stato visionato.

#### **PUNTO 2:**

##### **2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI**

Immobile ad uso laboratorio con servizio igienico sito al piano seminterrato del condominio in Milano - Alzaia Naviglio Pavese n. 112, censito al Catasto Fabbricati:

**Laboratorio:** foglio 546, mappale 229, subalterno 36, piano S1, z.c. 2, cat. C/3, classe 7, cons. 74,00 mq, R.C. 217,84 Euro;

Coerenze del laboratorio desunte dalla scheda catastale da nord ed in senso orario: stabile di Alzaia Naviglio Pavese n.110, Alzaia Naviglio Pavese, proprietà di terzi, enti comuni, scala d'accesso, passaggio comune; il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

L'immobile risulta intestato ai Sigg.ri:

[REDACTED]  
per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni

[REDACTED]  
per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Della scheda e della visura catastale si allega copia in calce alla presente sotto allegato "D".

Osservazioni alla individuazione catastale: Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle parziali difformità rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale. La proprietà ha provveduto a realizzare un muro divisorio ed ha eliminato i gradini presenti per l'accesso al bagno.

## 2.2 ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento Immobiliare del 08/04/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n. 39517/2010 (R.G.

66628/2010), trascritto in data 20/05/2011 ai nn. 31169/20914 presso la Conservatoria dei Registri di Milano

1 promosso da **Comavicola Commerciale Avicola Spa** (C.F. 00813270154) con sede in Milano Via G.B.

Piranesi n.6, per il recupero del credito pari a Euro [REDACTED] oltre a interessi di mora, spese, diritti e onorari,

con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la spettante **quota di 1/2 di**

**proprietà**, [REDACTED] sito nel

Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 112 ed individuato nelle mappe e registri catastali

come segue:

Laboratorio: foglio 546, mappale 229, subalterno 36, piano S1, z.c. 2, **cat. C/3**, classe 7, cons. 74,00 mq, R.C.

217,84 Euro;

Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/09/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n.26512/2010, trascritto in

data 26/10/2011 ai nn. 64484/43814 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 promosso da **UniCredit**

**Spa** (C.F. 00348170101) con sede in Roma Via Alessandro Specchi n.16 e per essa **Unicredit Credit**

**Management Bank Spa**, per il recupero del credito pari a Euro [REDACTED] oltre a interessi di mora, spese,

diritti e onorari, con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la spettante

**quota di 1/2 di proprietà**, [REDACTED]

[REDACTED] ed individuato nelle

mappe e registri catastali come segue:

Laboratorio: foglio 546, mappale 229, subalterno 36, piano S1, z.c. 2, **cat. C/3**, classe 7, cons. 74,00 mq, R.C.

217,84 Euro;

Osservazioni agli Atti di Pignoramento: si precisa che le procedure esecutive relative ai pignoramenti sopra indicati sono state riunite come da istanza presentata dalla UniCredit Spa. Pertanto, oggetto di pignoramento, è

l'intera quota di proprietà del bene in oggetto.

Si allega Atto di Pignoramento e trascrizione dello stesso sotto "B "

### **2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

La proprietà dell'immobile è pervenuta ai debitori eseguiti con atto in autentica a rogito della Dott. Enrico Lainati, Notaio in Milano, in data 27/012/1979 al n. di repertorio 5785 e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 24/01/1980 ai nn. 4104/3478 e [REDACTED]

[REDACTED] l'intera quota di proprietà, ognuno per la spettante quota di 1/2 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Milano, Via Alzaia Naviglio Pavese n. 112 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Laboratorio:** foglio 546, mappale 229, subalterno 36, piano S1, z.c. 2, cat. C/3, classe 7, cons. 74,00 mq, R.C. 217,84 Euro;

Si allega atto di provenienza sotto "D"

### **PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE**

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile condominiale ubicato nell'abitato del Comune di Milano in Alzaia Naviglio Pavese n.112, zona principalmente residenziale costituita da più palazzi simili tra loro destinati a residenza.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari con buona presenza di negozi commerciali per la distribuzione al dettaglio nelle immediate vicinanze.

Buono è il collegamento con le arterie viabilistiche principali (A7 e Tangenziale Ovest) consentendo agevoli collegamenti con il centro di Milano e il collegamento alle autostrade. Molto buono è anche il collegamento con la vicina metropolitana Linea Verde 2 - stazione di Famagosta.

Lo stabile condominiale, ha struttura in c.a. e copertura a falde inclinate. Di nove piani fuori terra oltre piano semiterreno, ha facciate, con affaccio su via pubblica, rivestite in piastrelle ceramiche di diverse tonalità di rosso con rivestimento in pietra per il solo piano seminterrato e rialzato, mentre in intonato civile superiormente verniciato per la facciata con affaccio su cortile interno.

E' presente il servizio di portineria (solo di mattina) e ascensore al servizio dei vari piani.

Lo stato di conservazione dell'intero stabile è discreto.

L'accesso al condominio avviene da androne comune e da passo carraio che immette nel retrostante cortile ove, tramite successiva rampa, si accede al piano seminterrato destinato a box e laboratori/magazzini.

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e parzialmente corrispondente allo stato di fatto riscontrato.

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, e pertanto da considerarsi indicativa, è di circa 90,50 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2).

L'accesso al locale destinato a laboratorio, posto al piano seminterrato, avviene sia dal vano scala condominiale e successiva porta d'ingresso realizzata in ferro e vetro che dal cortile comune retrostante l'immobile condominiale tramite 2 portoni carrai in ferro vetro completamente apribili prospicienti il corsello di manovra dei box.

L'unità immobiliare è costituita da unico locale areato ed illuminato naturalmente, oltre ad un piccolo bagno dotato di lavabo e wc, disimpegnato dal resto del locale.

Tutti i locali hanno pareti intonacate e verniciate superiormente ed aperture verso l'esterno; in particolare sono presenti finestre lineari (bocche di lupo) per l'affaccio su Alzaia Naviglio Pavese e, come già detto, vetrate in ferro e vetro per l'affaccio sul corsello dei box.

I pavimenti sono in piastrelle tipo graniglia ed, a rivestimento del bagno, è stata posata una piastrella ceramiche fino ad altezza indicativa di ml 1,60.

L'immobile ha impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con elementi radianti a parete (attualmente scollegati dall'impianto). L'impianto elettrico è realizzato con cavidotti sottotraccia.

Nell'insieme l'immobile si presenta in discrete condizioni.

#### **PUNTO 4 - STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO**

La proprietà pignorata, alla data del sopralluogo, risulta libera.

#### **PUNTO 5 E 6**

**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE....**

**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....**

[REDAZIONE]

per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni

[REDAZIONE]

per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni

#### **5/6.1 TRASCRIZIONI CONTRO**

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 08/04/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n. 39517/2010 (R.G. 66628/2010), trascritto in data 20/05/2011 ai nn. 31169/20914 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 promosso da **Comavicola Commerciale Avicola Spa** (C.F. 00813270154) con sede in Milano Via G.B. Piranesi n.6, per il recupero del credito pari a Euro [REDAZIONE] oltre a interessi di mora, spese, diritti e onorari,

con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la spettante **quota di 1/2 di proprietà**, [redacted] nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 112 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Laboratorio:** foglio 546, mappale 229, subalterno 36, piano S1, z.c. 2, cat. C/3, classe 7, cons. 74,00 mq, R.C. 217,84 Euro;

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 22/09/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n.26512/2010, trascritto in data 26/10/2011 ai nn. 64484/43814 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 promosso da **UniCredit Spa** (C.F. 00348170101) con sede in Roma Via Alessandro Specchi n.16 e per essa **Unicredit Credit Management Bank Spa**, per il recupero del credito pari a Euro [redacted] oltre a interessi di mora, spese, diritti e onorari, con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per la spettante **quota di 1/2 di proprietà**, [redacted]

[redacted] Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 112 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Laboratorio:** foglio 546, mappale 229, subalterno 36, piano S1, z.c. 2, cat. C/3, classe 7, cons. 74,00 mq, R.C. 217,84 Euro;

**Sentenza Dichiarativa di Fallimento** del 22/09/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n.678/11, trascritto in data 20/01/2012 ai nn. 3588/2694 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 a favore di **Massa dei Creditori del Fallimento Impresa Individuale** [redacted]

[redacted] gravante, per la spettante **quota di 1/2 di proprietà**, sull'immobile sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 112 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Laboratorio:** foglio 546, mappale 229, subalterno 36, piano S1, z.c. 2, cat. C/3, classe 7, cons. 74,00 mq, R.C. 217,84 Euro;

## 5/6.2 ISCRIZIONI CONTRO

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Milano in data 21/07/2010 nn. 26512 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1, il 09/08/2010 ai nn. 50241/11325, a favore di **Unicredit Banca Spa** con sede a Bologna (BO) (C.F. 02843911203) e [redacted]

[redacted] a garanzia del credito pari a Euro [redacted] di cui Euro [redacted] di capitale, gravante sull'immobile sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n. 112 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Laboratorio:** foglio 546, mappale 229, subalterno 36, piano S1, z.c. 2, cat. C/3, classe 7, cons. 74,00 mq, R.C.



217,84 Euro;

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Milano in data 10/02/2011 nn. 4202 iscritta presso

l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1, il 14/03/2011 ai nn. 14924/2751, a favore di **Intesa**

**Sanpaolo Spa** con sede a Torino (TO) (C.F. 00799960158) [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia del credito pari a Euro [REDACTED] di cui Euro

[REDACTED] di capitale, gravante sull'immobile sito nel Comune di Milano in Via Alzaia Naviglio Pavese n.

112 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Laboratorio:** foglio 546, mappale 229, subalterno 36, piano S1, z.c. 2, cat. C/3, classe 7, cons. 74,00 mq, R.C.

217,84 Euro;

### **5/6.3 SPESE CONDOMINIALI**

Come da comunicazione ricevuta dal Dott. Andrea Dicensi, Amministratore dell'immobile, risultano a carico dei debitori eseguiti e gravanti sull'immobile arretrati per spese condominiali non saldate alla data 30/09/2012

pari a Euro 3.516,15 di cui:

- per gestione ordinaria 2011/2012 Euro 1.458,55;
- per gestione straordinaria 2011/2012 Euro 2.057,60.

### **PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA**

**Eventuale concessione/permesso in sanatoria:** NO

**Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967:** SI

**Regolarità edilizia del bene:** PARZIALE

Successivamente all'acquisto dell'immobile l'attuale proprietà ha realizzato un muro divisorio ed ha eliminato i gradini d'accesso al bagno.

Per la regolarizzazione di tali difformità dovrà essere presentata, presso gli organi competenti, una richiesta di Permesso di Costruire (ex Autorizzazione edilizia) ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 12/05 a Sanatoria per opere interne e relativa nuova scheda catastale. Tale documentazione, compresa parcella professionale di un tecnico abilitato, ha con un costo indicativo di Euro 2.000,00/2.500,00. Per una meglio individuazione delle modifiche apportate si rimanda all'allegato grafico sotto la lettera "C - documentazione catastale e rilievo fotografico".

### **PUNTO 8: CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI**

Per l'immobile in oggetto è stata redatta Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile risulta in classe energetica G con EPH 70,91 kWh/m3a.

Si allega copia in originale dell'Attestato di Certificazione Energetica. Ulteriore copia dell'Attestato di Certificazione Energetica sarà inviato alle debentrici eseguite unitamente alla presente relazione peritale.

## **PUNTO 9 - VALORE DELL' IMMOBILE:**

### **9.1 CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2012, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E.,

considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di una MODESTA appetibilità, per il contesto urbano in cui è inserita, ed il DISCRETO stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a laboratorio. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale **dell'intera quota** dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo** di affittanza e quindi disponibile nell'immediato, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, condizionano il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" precedentemente determinata, per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale:

**Valore di stima dell'immobile - libero Euro 90.500,00** (diconsi Euro novantamilacinquecento/00), corrispondente ad un'incidenza di circa 1.000,00 Euro/mq. per circa 90.50 mq. complessivi di superficie "lorda commerciale".

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Milano 17/10/2012

l'esperto Arch. Paolo Delfino

## IMMOBILE 3: APPARTAMENTO

### Largo Promessi Sposi, 8 - Milano

#### RELAZIONE PERITALE

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata.

Lo scrivente provvedeva altresì alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso il competente Uffici Edilizia Privata del Comune di Milano, dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente il sottoscritto, il giorno 02/08/2012, come da raccomandata del 24/07/2012, alla presenza de [REDACTED] di proprietario e debitore esecutato, procedeva ad effettuare il sopralluogo sul posto operando una ispezione all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili all'individuazione e descrizione dello stesso (si allega verbale apertura operazioni peritali e avviso di sopralluogo sotto "C").

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari; con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue:

#### **PUNTO 1:**

##### **1.1 AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO AGLI IMMOBILI:**

L'immobile è stato visionato.

#### **PUNTO 2:**

##### **2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI**

Appartamento sito al piano sesto e composto da ingresso, cucina, servizio, due locali e due balconi, con annesso vano di solaio al piano ottavo, il tutto compreso nello stabile condominiale sito nel Comune di Milano in Largo Promessi Sposi n. 8 e più precisamente:

**Appartamento:** F. 601, mappale 104, sub. 29, piano 6-8, z.c. 2, **cat. A/3**, classe 3, vani 4,5, R.C. 522,91 Euro;

- Coerenze dell'abitazione desunte dalla scheda catastale da nord ed in senso orario: vano scala e vano

ascensore comuni, pianerottolo comune, appartamento di Terzi al sub. 28, affaccio su area comune per due lati; il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

- Coerenze del vano a solaio desunte dalla scheda catastale da nord ed in senso orario: solaio di Terzi, corridoio comune, enti comuni, affaccio su area comune; il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

L'immobile risulta intestato al:

[REDACTED]  
per l'intera quota di proprietà in regime di separazione dei beni.

Della scheda e della visura catastale si allega copia in calce alla presente sotto allegato "E".

Osservazioni alla individuazione catastale: nessuna.

## 2.2 ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento Immobiliare del 08/04/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n. 39517/2010 (R.G. 66628/2010), trascritto in data 20/05/2011 ai nn. 31169/20914 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 promosso da **Comavicola Commerciale Avicola Spa** (C.F. 00813270154) con sede in Milano Via G.B. Piranesi n.6, per il recupero del credito pari a Euro [REDACTED] oltre a interessi di mora, spese, diritti e onorari, con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per l'intera quota di 1 proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] Milano in Largo Promessi Sposi n.8 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

Appartamento: F. 601, mappale 104, sub. 29, piano 6-8, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. 522,91 Euro;

Si allega Atto di Pignoramento e trascrizione dello stesso sotto "B "

## 2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

La proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore esecutato con atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Francesca Gasparro, Notaio in Corsico (MI), in data 31/10/2006 al n. di repertorio 13932/9290 e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 09/11/2006 ai nn. 92670/55250 e [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni, l'immobile sito nel Comune di Milano in Largo Promessi Sposi n.8 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

Appartamento: foglio 601, mappale 104, subalterno 29, piano 6-8, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. 522,91 Euro;

Si allega atto di provenienza sotto "E "

## PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile condominiale ubicato nell'abitato del Comune di Milano in Largo Promessi Sposi n.8 nell'abito del "Quartiere Torretta", zona principalmente residenziale costituita da più palazzi simili

tra loro destinati a residenza.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari con buona presenza di negozi commerciali per la distribuzione al dettaglio nelle immediate vicinanze.

Buono è il collegamento con le arterie viabilistiche principale (A7 e tangenziale ovest) consentendo agevoli collegamenti con la vicina Milano e il collegamento alle autostrade. Molto buono è anche il collegamento con la vicina metropolitana Linea Verde 2 - stazione di Famagosta.

Lo stabile condominiale, costruito intorno gli anni '60, ha struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate. Di otto piani fuori terra oltre piano terreno ed interrato, ha facciate rivestite in mattoncini rossi con porzioni sottofinestre intonacate a civile e superiormente verniciate e piano terra rivestito in pietra.

E' presente il servizio di portineria (solo di mattina) e ascensore al servizio dei vari piani.

Ha doppio affaccio su cortile comune (Largo Promessi Sposi) dove è presente l'accesso principale e da corsello di manovra ai box posto sul retro.

Lo stato di conservazione dell'intero stabile è discreto.

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato.

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, e pertanto da considerarsi indicativa, è di circa 70,00 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balconi 1/2, solaio 1/2).

**TABELLA RIASSUNTIVA**

Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente	Mq
<b>ABITAZIONE</b>				<b>69,93</b>
Abitazione piano sesto	63,50	100%	63,50	
Balconi	8,90	50%	4,45	
Solaio piano ottavo	6,00	33%	1,98	

L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale e successiva porta d'ingresso di tipo blindata.

L'abitazione è costituita da soggiorno/pranzo, cucina, camera matrimoniale e bagno disimpegno. Il bagno, areato ed illuminato naturalmente dispone di wc, bidet, lavabo e doccia oltre attacchi per la lavatrice. Sono presenti due balconi, con accesso dal soggiorno/pranzo e dalla camera matrimoniale, con pavimento in piastrelle ceramiche, protetti da ringhiera in ferro a disegno semplice.

I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle ceramiche come i rivestimenti del bagno e della cucina.

Tutti i locali hanno pareti intonacate e verniciate superiormente con porte di chiusura in legno tamburato verniciate color bianco con inserto ad oblò in vetro.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo protetti da avvolgibili in materiale plastico.

L'abitazione ha impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a parete. L'impianto elettrico è realizzato con cavidotti sottotraccia.

Nell'insieme l'alloggio si presenta in discrete condizioni.

#### **PUNTO 4 - STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO**

La proprietà pignorata, alla data del sopralluogo, è occupata dal debitore esecutato con la moglie in precarie condizioni di salute.

#### **PUNTO 5 E 6**

**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE....**

**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....**

#### **5/6.1 TRASCRIZIONI CONTRO**

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 08/04/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n. 39517/2010 (R.G. 66628/2010), trascritto in data 20/05/2011 ai nn. 31169/20914 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 promosso da **Comavicola Commerciale Avicola Spa** (C.F. 00813270154) con sede in Milano Via G.B. Piranesi n.6, per il recupero del credito pari a Euro [REDACTED] oltre a interessi di mora, spese, diritti e onorari, con il quale viene sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà, per **l'intera quota di proprietà**, del [REDACTED] sito nel Comune di Milano in Largo Promessi Sposi n.8 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Appartamento:** F. 601, Mapp. 104, Sub. 29, piano 6-8, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. 522,91 Euro;

**Sentenza Dichiarativa di Fallimento** del 22/09/2011 di repertorio del Tribunale di Milano n.678/11, trascritto in data 20/01/2012 ai nn. 3588/2694 presso la Conservatoria dei Registri di Milano 1 a favore di **Massa dei Creditori del Fallimento Impresa Individuale** [REDACTED]

[REDACTED] gravante, **l'intera quota di proprietà**, sull'immobile sito nel Comune di Milano in Largo Promessi Sposi n.8 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Appartamento:** foglio 601, mappale 104, subalterno 29, piano 6-8, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. 522,91 Euro;

#### **5/6.2 ISCRIZIONI CONTRO**

**Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10 in forza di atto del 31/10/2006 n. repertorio 13933/9291 a rogito della Dott.ssa Francesca Gasparro, Notaio in Corsico (MI), atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 09/11/2006 ai nn. 92671/19440, a favore

di **Sanpaolo-Imi Spa** (C.F. 0610280019) con sede a Torino e domicilio ipotecario in Torino Piazza San Carlo n. 156 per la complessiva somma di [REDACTED] 0 per capitale, e a carico del Sig. [REDACTED] gravante, per l'intera quota di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Milano in Largo Promessi Sposi n.8 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Appartamento:** foglio 601, mappale 104, subalterno 29, piano 6-8, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. 522,91 Euro;

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Milano in data 21/07/2010 nn. 26512 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1, il 09/08/2010 ai nn. 50241/11325, a favore di **Unicredit Banca Spa** con sede a Bologna (BO) (C.F. 02843911203) [REDACTED] [REDACTED] a garanzia del credito pari a Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] di capitale, gravante sull'immobile sito nel Comune di Milano in Largo Promessi Sposi n.8 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Appartamento:** foglio 601, mappale 104, subalterno 29, piano 6-8, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. 522,91 Euro;

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Milano in data 10/02/2011 nn. 4202 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1, il 14/03/2011 ai nn. 14924/2751, a favore di **Intesa Sanpaolo Spa** con sede a Torino (TO) (C.F. 00799960158) ed a carico [REDACTED] [REDACTED] a garanzia del credito pari a Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] di capitale, gravante sull'immobile sito nel Comune di Milano in Largo Promessi Sposi n.8 ed individuato nelle mappe e registri catastali come segue:

**Appartamento:** foglio 601, mappale 104, subalterno 29, piano 6-8, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. 522,91 Euro;

### 5/6.3 SPESE CONDOMINIALI

Se pur più volte sollecitato ad oggi, causa problemi di salute dell'Amministratore di Condominio Rag. Pasquandrea Vincenzo, il sottoscritto non ha ricevuto indicazioni relative all'ammantare delle spese condominiali insolute alla data odierna.

Si precisa, però, che sia lo stesso amministratore, per via telefonica, che il pignorato, hanno informato il sottoscritto che sull'immobile gravano arretrati dovuti a spese condominiali non saldate.

### **PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA**

**Eventuale concessione/permesso in sanatoria:** NO

**Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967:** SI, l'immobile condominiale è stato realizzato negli anni '60.

**Regolarità edilizia del bene:** SI

Non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale.

### **PUNTO 8: CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI**

Per l'immobile in oggetto è stata redatta Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile risulta in classe energetica G con EPH 192,97 kWh/m<sup>2</sup>a.

Si allega copia in originale dell'Attestato di Certificazione Energetica. Ulteriore copia dell'Attestato di Certificazione Energetica sarà inviato ai debitori esecutati unitamente alla presente relazione peritale.

### **PUNTO 9 - VALORE DELL' IMMOBILE:**

#### **9.1 CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2012, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E.,

considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di una DISCRETA appetibilità, per il contesto urbano in cui è inserita, ed il DISCRETO stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale **dell'intera quota** dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo** di affittanza e quindi disponibile nell'immediato, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, condizionano il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" precedentemente determinata, per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.





\*  
\*  
\*  
\*  
\*

## **IMMOBILE 4: quota di 1/5 di TERRENO Settimo Milanese (MI)**

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere la relazione di perizia e stima relativamente alla quota di 1/5 di proprietà dell'immobile di cui sopra, come da richiesta pervenuta via mail (allegata sotto "F") in data 12/09/2012, dal Curatore del "Fallimento Leuci Giuseppe", Avv. Fabrizio Barberis, in quanto sono in corso trattative, in fase avanzata, per la vendita della quota di 1/5 dell'immobile di proprietà del fallito Leuci Giuseppe.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Milano 17/10/2012

l'esperto

Arch. Paolo Delfino