

Alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale Civile e

Penale di Milano

R.G.E.: 451/09

G.E.: Dott.ssa TERNI

Procedente: Condominio via Sammartini 33 - Milano

Contro

Esecutati:

Bene pignorato : Magazzino posto in Comune di Milano Via

Sammartini civ. 33 piano S-1 catastale

Relazione Tecnica

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga, con studio in Assago (MI), via  
Bernini n. 24, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di

Milano al n. 7590, premesso che:

• in data 26/10/09 fuori udienza, è stato nominato esperto nella

esecuzione in oggetto, rinviando l'udienza di comparizione delle

parti alla data del 15/03/09 ;

• in data 23/12/09 il sottoscritto inviava R.R. comunicando l'inizio delle

operazioni per il 07/01/2010 presso l'immobile oggetto di

esecuzione;

• in data 07/01/2010 il sottoscritto procedeva all'accesso con il

custode dello stabile, in quanto detentore delle chiavi;

• **QUESTO**

...**PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed

eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i

documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al

Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
MILANO, 23 GEN. 2010  
CANCELLERIA

DM

egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in avenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di indicazione - se occupato/ da terzi del titolo in base al quale 4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

trascritti;

provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di del/comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, proprietà dell'intero bene, quota di esso indicando i nominativi dell'atto di pignoramento e specifici se lo stesso riguarda la precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con

accesso all'immobile;

1. Ad avvertire il creditore precedente in caso di impossibilità di

consentire la visita dell'immobile.

operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/ PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto,

atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;



- 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 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/bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove costi l'esistenza di opere abusive, si pronuncerà sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94



Con atto trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano Circoscrizione I in data 13.03.2009 ai numeri 12618/7968, il precedente Condominio Via Sammartini 33- Milano sottopose a pignoramento, a carico del

### Estremi atto di pignoramento

relazione.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto rassegna la seguente

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

del 22/01/08 n. 37;

edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico materia di installazioni impianti all'interno degli

b) della documentazione amministrativa e tecnica in

26/10/07 e coordinato con il decreto 07/04/08;

26/02/07 n.47) come modificato dal decreto

Economie e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U.)

31/1/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministero Delle

10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.

a) della certificazione energetica di cui alla legge

presenza o meno :

8. fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la

costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

(con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la

di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria

gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso

L.47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare

e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della

con atto di compravendita in autentica del notaio Dott. Alfonso Ajello di Milano in data 30/11/1989 n. 98184/19821 di rep. Trascritto nei registri immobiliari di Milano 1 in data 21/12/1989 al n. 52653/36640 la proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione passò alla **società Cogefim s.r.l.** con sede in Napoli Via F. Caracciolo n. 15; con 19115/166863;

Trascritto nei registri immobiliari di Milano 1 in data 18/05/1979 al n. Antonio Gallavresi di Milano in data 04/05/1979 n. 1890/561 di rep. volta proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito notaio Dott. per incorporazione della società Iner s.p.a. con sede in Milano a sua nei registri immobiliari di Milano 1 in data 07/2/1986 al n. 10453/8665 Gallavresi di Milano in data 24/12/1985 n. 61149/4361 di rep. Trascritto pervenuto in forza di atto di fusione a rogito del notaio Dott. Antonio **Muschio srl** con sede in Milano codice fiscale 05981280158 a cui era nel ventennio l'unità in oggetto risultava di proprietà della **società** Quanto pignorato pervenne all'esecutato nel seguente modo:

**Estremi atto di provenienza**

Sammartini ;

cortile comune, proprietà di terzi , mappale 362, intercapedine su via - confini :

- sub 124, cat C/2 classe 10, consistenza 227 mq , R.C. euro 937.89,

Edilizio Urbano del Comune di Milano, al foglio 228 mappale 349 magazzino posto al piano S1 catastale, censito al Nuovo Catasto 1) In Comune di MILANO alla Via Sammartini 33 ( quota di 1/1)

Signor \_\_\_\_\_, il seguente bene:

Sulla base della certificazione notarile prodotta agli atti, il bene in oggetto risulta essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione n. 48648/10581 in data 18/07/2002 ipoteca volontaria a favore della Intesa BCI s.p.a. con sede in Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10 dove ha eletto il domicilio ipotecario ed a carico di Nassar Magdy come meglio sopra identificato;

#### **ipoteche e pignoramenti gravanti sul bene**

ventenni;

- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche pignoramento;
- la corretta identificazione catastale dei beni riportata nell'atto di
- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;

constatare :

#### **Controllo Certificazione Ipotecatale in atti**

l'11/01/1958.

relazione passò a nato ad Alessandria (Egitto)

nn. 48647/30372 la proprietà degli immobili oggetto della presente rep. Trascritto nei registri immobiliari di Milano 1 in data 18/07/2002 al notaio Dott.ssa Maria Bortone di Milano in data 15/07/2002 n. 48715 di nata a Milano il 23/05/1965 ; con atto di compravendita a rogito del degli immobili della presente relazione passò a **Poli Elisabetta Angela** di Milano 1 in data 31 Ottobre 1996 al nn. 35923/26191 la proprietà data 29/10/1996 n. 18155/2148 di rep. Trascritto nei registri immobiliari atto di compravendita in autentica del notaio Dott. Maurizio Olivares in

trova accesso carraro e pedonale con un'area cortiliva annessa sulla 70', di livello economico, sito a fregio della via Sarmartini, dalla quale piano seminterrato ove trova la sua collocazione, costruito negli anni il cespite è parte di un fabbricato a dieci piani fuori terra, oltre ad un n. quattro vani oltre a n. 2 servizi con antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituito da magazzino posto al piano seminterrato del condominio di via Sarmartini 33, composto da

### Ubicazione e descrizione dei beni

interessi notificato il 16/02/2009.

(trentunomilacinquecentosessantatquattro/96) oltre a spese ed pignoramento dell'importo di € 31.564,96 Condominio Via Sarmartini n. 33 con sede in Milano relativa al eseguito a carico di \_\_\_\_\_ sulla quota 1/1 a favore del

- Trascrizione n. 12618/7968 in data 13/03/2009 di pignoramento per € 16.259,55 (sedecimiladuecentocinquantanove/55).

(trentaduemilacinquecentodiciannove/10) a garanzia di una somma 02/11/2005 n. 29007/68 per la somma di € 32.519,10 Detta ipoteca iscritta in forza di atto amministrativo in data

- iscrizione n. 89064/21753 in data 22/11/2005 ipoteca legale a favore dell'Esatri esazione tributi s.p.a, con sede in Milano a carico di Maria Borione di Milano in data 15/07/2002 n. 48716 di rep.;

70.000,00 (settantamila/00) in forza di atto a rogito notaio Dott.ssa (centoquarantamila/00) a garanzia di un finanziamento di € 140.000,00 Detta ipoteca iscritta per la somma di €



Il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 4/2/66 prot. n.199 , il 18/10/68 atti 138679/15013/1968, il 16/11/1970 atti n 25496/5824/70 ed il 16/10/72

### **Situazione Urbanistica**

centralizzato ma non serve l'unità' oggetto di pignoramento.  
La copertura è del tipo piano. L'impianto di riscaldamento è tamponamenti in muratura.

Il complesso edilizio è stato realizzato con strutture in c.a. e

### **Caratteristiche costruttive**

idrico.  
presentano rivestimenti in ceramiche; è dotato di impianto elettrico ed pavimenti in gres 7,5/15 muri ad intonaco, i bagni in stato di abbandono all'accesso dell'unità'. Il cespite oggetto di stima si presenta con carrajo attraverso il quale è possibile arrivare con un mezzo davanti che arriva sulla zona cortiliva , nonché zona box, oppure tramite seminterrato, o con rampa di scala che si diparte sul retro dell'atrio e comandato. All'unità' si accede o con ascensore che si ferma al piano il passo carrajo e protetto da cancello in ferro con impianto radio pedonale avviene da cancellata in ferro con impianto citofonico, mentre pavimentato con piastrelle tipo palladiana. L'accesso condominiale Le parti comuni sono con muri intonacati e tinteggiati, ingresso conservazione.

L'edificio nel suo insieme si presenta in mediocre stato di semicentrale a ridosso della stazione centrale delle ferrovie dello stato. quale trovano distribuzione i box. Il tutto inserito in una zona



atti n. 241068/19970/71 ed è stata oggetto di opere autorizzate dal

sindaco di Milano in data 9/3/89 atti n. 366471/8103/88.

#### **Stato occupativo dei beni**

L'unità in oggetto risulta libera.

#### **Identificazione per la vendita**

In Comune di Milano Via Sammartini 33

- **Magazzino con servizi, posto al piano seminterrato, individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Milano foglio 228 mappale 349 sub 124 Piano S1 Categoria C/2 cl. 10 mq 227**  
**rendita euro 937,89;**

Confini :

magazzino

cortile comune, proprietà di terzi , mappale 362, intercapedine su via

Sammartini ;

#### **Scelta del procedimento estimativo**

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolve nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. È evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato



soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscano i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definiti analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.



Milano, 18/01/2010

In c.t. 170.000 €

Mq 227 x 1000 x 0,75 = € 170.250

**valore a occupato**

In c.t. **227.000 €**

Superficie catastale Mq 227 x 1000 €/mq = € **227.000**

**valore a libero**

valutare il cespite in esame come segue:

In base alle considerazioni appena svolte a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto C.T.U. considerata l'ubicazione, a ridosso della Stazione Centrale, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finitura, ritiene equo suddetti prezzi:

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i recenti prezzi unitari di mercato. L'immobile cioè, viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i procedimenti sintetico.

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile in questione viene effettuato attraverso il criterio di stima con

**Valore di mercato**

cosiddetto computo metrico estimativo.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del



- Allegati :
- Fotografie
  - Comunicazione di inizio operazioni peritall
  - Planimetria catastale
  - Elenco ipoteche e pignoramenti
  - Identificazione catastale
  - Invio perizia
  - Copia atti di provenienza