

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

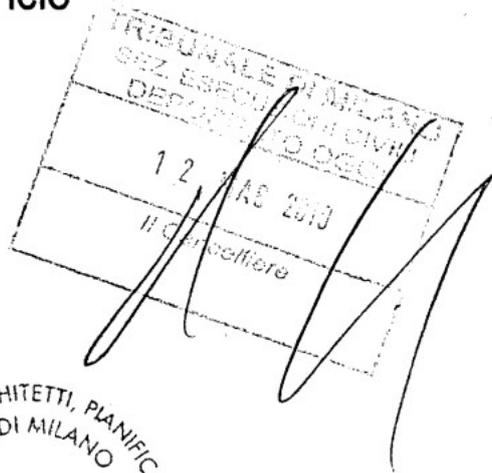
R.G.E. n° 23290

**G.E. Dott.ssa Cogliandolo**

Creditore Procedente: **Italfondiaro**

Contro:

**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 **Cogliandolo** quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico di aggiornare la stima dei beni (che erano già stati valutati nel 1994) in vista della prossima vendita dell'immobile.

\*\*\* \*\*

### 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 inadeguati, 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 riguardi 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 sull'immobile.



PAOLO DELFINO

Architetto

*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 dichiari 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 alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 195/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. ministro dell'Economia e delle Finanze del 19.02.2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008-;*

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.*

**Alleghi** inoltre alla relazione:

a) *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni*



PAOLO DELFINO

Architetto

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).

**Depositi**, 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 procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**Alleggi** 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".

\*\*\* \*\*

## Appartamento in Lainate – Via Don S. Beneggi 4

### 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 per l'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 i competenti Uffici Edilizia Privata del Comune di Lainate, dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

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

Successivamente il sottoscritto, il giorno 14.04.2010 procedeva all'effettuazione del sopralluogo sul posto operando una ispezione all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili alla



PAOLO DELFINO  
Architetto

individuazione e descrizione del bene. (si allega verbale apertura operazioni peritali e avvisi di sopralluogo sotto "A").

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:**

**AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL' IMMOBILE:**

L' immobile è stato visionato.

**PUNTO 2 :**

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

**Premesse** : l'atto di pignoramento riguarda 2 proprietà, un appartamento ed un box, ma il box in questione è stato venduto nel 2006, vedasi punti successivi, pertanto:

La proprietà pignorata è costituita da un unità immobiliare, posta in Comune di Lainate – Via Don Silvestro Beneggi n. 4 con ingresso da Via Redipuglia n. 10 ed individuata nelle mappe e registri catastali come segue:

**Identificazione catastale:**

**Appartamento con cantina:** Fg. 9 - Particella 332 - Sub.5 – P 1/S1 – cat. A/3 - cl. 5 – Consistenza 5,5 vani - R.c. Euro 369,27

Coerenze dell'appartamento: cortile comune; cortile comune + altro appartamento; altri appartamenti + corpo scale; altro appartamento + cortile comune.

Coerenze della cantina: cortile comune; altra cantina; corridoio comune; altra cantina.

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

**Osservazioni alla individuazione catastale:** l'ingresso all'immobile avviene dalla Via Redipuglia n. 10. La scheda catastale riporta ancora come intestatario il sig. \_\_\_\_\_ sebbene deceduto ( come da certificato dello stato di famiglia allegato agli atti).

**- ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Atto di Pignoramento Immobiliare del 30.09.1986, promosso da "Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde" trascritto in data 25.10.1986 ai nn. 68610/49328, contro la



.....", nonostante l'eventuale esistenza di successori o aventi causa, con il quale venivano sottoposti a Pignoramento i seguenti immobili di proprietà, per l'intera quota:

".....Porzioni del fabbricato ad uso di civili abitazioni con box auto in corpo staccato siti in comune di Lainate - Via Don S. Beneggi s.n.c. ( N.T.C. foglio 9 - mappale 113/B)

Precisamente le seguenti porzioni con ogni loro inerente diritto:

Un Appartamento di 3 locali più cucina e servizi posto al 1° piano con annesso vano di cantina.

Un box auto posto al piano interrato.

Le predette unità non risultano censite nel N.C.E.U. dove sono state denunciate con le schede del 13.12.1972 reg. al n. 4110 ( appartamento+cantine) e n. 4127 di protocollo....." ( come riportato nell'atto di pignoramento)

(allegato sotto "B ")

Osservazioni all'atto di pignoramento: come detto precedentemente il box auto è stato venduto nel 2006 ( vedasi punti successivi). L'appartamento di cui all'oggetto è attualmente identificato al Fg. 9 - Particella 332 - Sub.5 .

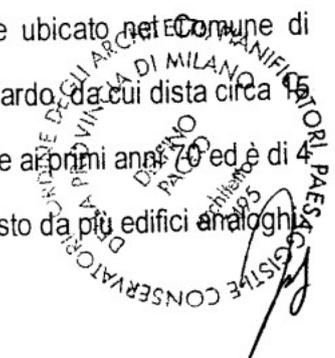
- **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA** - La proprietà degli immobili è pervenuta a ..... per assegnazione da ....., con atto in data 10.04.1974 repertorio n. 54301 a rogito Notaio Giovanni Notari trascritto a Milano in data 08.05.1974 ai nn. 23933/20718 - ( allegato sotto "B")

Nell'atto le due unità sono identificate come ".....Porzioni immobiliari facenti parte dello stabile in Lainate al Fg. 9 - Mapp. 113B, ..... denunciate con le schede del 13.12.1972 reg. al n. 4110 ( appartamento+cantina) e n. 4127 di protocollo ( box)....." ( come riportato nell'atto di assegnazione)

La proprietà del locale box è stata venduta e successivamente trasferita ai sigg. ...., come da Sentenza emessa dal Tribunale di Milano, sezione distaccata di Rho, in data 20 luglio 2006 n. di rep. 160660, e trascritta in data 62342/33041.

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

Ubicazione dell'immobile: La proprietà pignorata è compresa in un immobile ubicato nel Comune di Lainate, raggiungibile per mezzo della Autostrada dei Laghi dal capoluogo lombardo, da cui dista circa 1 km. Il palazzo di cui fa parte l'immobile, posto in prossimità del centro, è risalente ai primi anni '70 ed è di 4 piani fuori terra. Il palazzo fa parte di un complesso immobiliare recintato composto da più edifici analoghi.



PAOLO DELFINO  
Architetto

con giardino condominale piantumato e vialetti pedonali. Tutto il complesso è di aspetto architettonico moderno, con finiture di tipo civile.

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

**- DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificate durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato, a meno della demolizione del tavolato che separa il soggiorno dal corridoio e dal disimpegno alla cucina.

APPARTAMENTO con cantina: posto al piano primo del fabbricato è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, 1 disimpegno, 1 ripostiglio, 2 camere da letto, 1 bagno, 3 balconi.

La superficie "lorda commerciale dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 99 mq per l'appartamento valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolati convenzionalmente in quota opportuna ( muri comuni 1/2, balconi 1/3, cantina 1/3).

**BREVI CENNI SULLE PRINCIPALI FINITURE INTERNE E ESTERNE DELL'APPARTAMENTO:**

Internamente l'unità immobiliare ha pavimenti in marmo in corridoio e nel locale soggiorno, in piastrelle nel bagno e in cucina e in legno a quadrotti nelle camere. Le pareti dei locali sono verniciate, quelle del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle.

I serramenti delle finestre sono in legno con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno.

Impianto elettrico con conduttori sottotraccia.

Impianto di riscaldamento ad elementi radianti (caloriferi) condominiale

Il palazzo è dotato di vano scale e ascensore. Non vi è portineria.

Stato di conservazione interno: modesto.

Gli esterni delle facciate, meglio visibili nelle fotografie allegate, hanno rivestimenti in intonaco plastico, mentre le aperture presentano cornici in cemento bianco. I balconi hanno parapetti in muratura in intonaco plastico. (fotografie allegate sotto "D")

L'atrio, ribassato rispetto al piano stradale, è chiuso da un portone di ingresso in alluminio anodizzato e vetro antisfondamento. Le pareti sono trattate con intonaco granigliato e il pavimento è in lastre di marmo



scheda 4127); conseguentemente dichiarare il trasferimento dell'unità immobiliare promessa in vendita, previo pagamento da parte degli attori del residuo prezzo.

- Trascrizione in data 26.04.2007 ai nn. 62342/33041 relativa a atto giudiziario – sentenza traslativa – costituita con atto in data 20.07.2006 rep. n. 160660 a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con la quale viene trasferita ai Sigg. \_\_\_\_\_ la proprietà del box.

- Annotazione in data 29.05.2007 ai nn. 81021/16872 relativa ad annotazione a trascrizione – quietanza – costituita con atto in data 06.12.2006 rep. n. 9906 notaio Roberto Gallavresi, nella quale i sigg. \_\_\_\_\_ hanno confermato di aver ricevuto le somme mancanti e hanno rilasciato quietanza.

#### ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 02.12.1971 ai nn. 78484/8544 relativa ad Ipoteca Volontaria costituita con atto in data 26.11.1971 n. 648/22368 di repertorio Notaio Giovanni Notari a favore di Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde con sede in Milano, a carico di " \_\_\_\_\_ ", per una somma complessiva di Lire 400.000.000 gravante su "area con sovrastante due case ad uso abitazioni civili e autorimesse, con accesso da Via Redipuglia e da Via Don Benggi, distinto in Catasto Terreni come segue: Fg.9 – mapp.113 – sub B parte – Ha 0.53.90

Dovrà pertanto essere eseguita la cancellazione delle Ipoteche Volontarie dai pubblici registri.

I costi di tale prestazione professionale svolte da un notaio regolarmente iscritto al proprio ordine professionale, in relazione al valore dell'immobile, sono compresi indicativamente per ogni cancellazione tra 600,00 e 1.000,00 Euro/cad + IVA da dedurre dalla stima finale.

Attualmente vi sono pendenze condominiali pari ad Euro 564,06, come da lettera dell'amministratore di condominio allegata alla presente.

#### PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA -

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

**Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967:** NO – Lo stabile di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto della presente è stato costruito in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Lainate in data 04.05.1971 al N. 11770. In data 07.12.1972 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità.

**Regolarità edilizia del bene:** SI - Non sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e/o modifica distributiva, rispetto alla scheda catastale allegata, a parte come detto, la demolizione di un tavolato nella



zona soggiorno.

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

Per l'immobile in oggetto non è presente Certificazione Energetica

Non sono state introdotte nuove installazioni e/o modifiche degli impianti nell'edificio ( trasformazione, ampliamento, manutenzione straordinaria) che comportino la certificazione o la dichiarazione di conformità come da DM. 37/2008

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

**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 2009, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E.,

considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di discreta appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita, in modesto 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 **della piena proprietà** dell'unità qui descritta, considerata **libera** da vincoli di occupazione o di affittanza e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;

- che i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, hanno condizionato 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" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente 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 senza vincolo di occupazione in corso, il seguente più probabile valore venale attuale:

**Valore di stima dell'appartamento con cantina - libero Euro 178.200,00** (diconsi Euro centosettantottomiladuecento/00), corrispondente ad un'incidenza di 1.800,00 Euro/mq. per circa 99 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 10.05.2010

esperto  
Archi. Paolo Delfino  
7495  
architetto