

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCHITETTO CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI
VIALE TIBALDI 74 – 20136 MILANO
ORDINE ARCHITETTI DI MILANO 9700
ALBO CONSULENTI GIUDICE TRIBUNALE MILANO 10419
TEL 0289422233 FAX 0290000974 PORTATILE 3391630186
MAIL: studiocbresciani@libero.it

TRIBUNALE DI MILANO

GIUDICE DOTTORESSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

REG. GEN. N° 4098 /2012

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

PREMESSA PAG.3

OPERAZIONI PRELIMINARI PAG.7

OPERAZIONI PERITALI – ACCESSO ALL’IMMOBILE PAG.7

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PAG.8

ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO PAG.9

ATTO DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PAG .9

3. DESCRIZIONE DEL BENE PAG.12

4. STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE PAG.15

5. ESISTENZA DI FORMALITA’ A CARICO DELL’ACQUIRENTE PAG. 16

6. ESISTENZA DI FORMALITA’ NON A CARICO DELL’ACQUIRENTE PAG. 17

7. REGOLARITA’ EDILIZIA PAG. 18

8. INDICAZIONI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED INSTALLAZIONE
IMPIANTI PAG. 20

9. VALORE DELL’IMMOBILE PAG. 20

10. ALLEGATI PAG. 23

RIEPILOGO :

- dati catastali dell'immobile;

Appartamento e solaio: Foglio 301, mappale 29 , subalterno 26, via Alessandro Paravia n°80, piano terzo , categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita euro 289,22, abitazione di tipo popolare.

- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;

TRATTASI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

- se l'immobile debba ritenersi libero o occupato;

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO DA PERSONE

- valore dell'immobile libero ed occupato;

VALORE LIBERO EURO 85.565,06 - VALORE OCCUPATO EURO 72.730,30

- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

PRESENTAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER MODIFICHE INTERNE E

NUOVA SCHEDA CATASTALE CON INSERIMENTO ANCHE DEL SOLAIO

RELAZIONE DI STIMA
TRIBUNALE DI MILANO
GIUDICE DOTTORESSA MARIA GABRIELLA MENNUNI
REG. GEN. N° 4098 /2012

La sottoscritta dott. arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani, nata a Milano il 20/10/1963, C.F. BRSCST63R60F205O, P. IVA 11614980156, con studio a Milano , V.le Tibaldi,74, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700, ed all'Albo dei consulenti del Tribunale di Milano al n. 10419, ad evasione dell'incarico conferitole dal Giudice Dottoressa Maria Gabriella Mennuni, relativo alla relazione di stima dell'immobile sito in Milano, Via Alessandro Paravia n°80 nella causa Civile promossa da Italfondiaro Spa contro ██████████, avendo visionato i luoghi in oggetto ed esaminato ogni documentazione come da quesito , espone in appresso.

1. PREMESSA

La sottoscritta era nominata fuori udienza il giorno 03/08/ 2012.

Nell'udienza di giuramento, in data 03/12/2012 la S.V. poneva alla sottoscritta il quesito in appresso :
“**Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o

inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore;
Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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.

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti ;
3. A fornire una sommaria descrizione del bene;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore all'atto di 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 dell'eventuale disdetta,

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso i rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti per l'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 nature condominiali gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate 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, 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.L.vo 378/1: indichi in particolare gli estremi della concessione/ licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/licenza 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.lgs.192 /2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n.24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n.10/2009, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, nonché predisponendo, se assente, certificazione energetica, avvalendosi se del caso dell'opera di un ausiliario.

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

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

10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero o occupato;
- valore dell'immobile libero ed occupato;
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenza su foglio separato
- c) fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria;

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre **all'elaborato in via telematica**, una copia semplice **non protocollata** e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, **qualora non abbiano accesso al Polis** e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

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

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

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

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione della documentazione depositata ex art. 567 cpc la scrivete ha presentato un'istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milano per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile .

Sono stati eseguiti accessi presso l'Agenzia del Territorio, sezione catasto, per la verifica ed eventuale integrazione della documentazione ipocatastale.

E' quindi stata inviata comunicazione di nomina in qualità di esperto ai debitori e ai creditori procedenti mezzo raccomandate A.R. datate 14 giugno 2013: tale comunicazione riportava anche l'inizio delle operazioni peritali che avrebbero avuto luogo il giorno 18 giugno 2013 alle ore 12.00.

1. OPERAZIONI PERITALI - ACCESSO ALL'IMMOBILE

In data 18/06/2013 alle ore 12.00 la sottoscritta iniziava le operazioni peritali sui luoghi del giudizio in via Paravia n° 80 a Milano (Mi): il complesso edilizio fabbricato nel quale è inserito l'immobile da periziare è stato realizzato intorno alla fine degli anni 40' (1935-1938) ed è composto di due fabbricati oltre un asilo infantile.

Il nostro fabbricato, di un sei piani fuori terra ed una altezza di circa 20 Mt., è composto di scale , ogni scala da 5 piani, tre per ogni piano per un totale di 15 abitazioni.

Vi è inoltre un'area cortilizia recintata ingresso pedonale con cancello carraio in ferro pitturato.

La sottoscritta, unitamente al certificatore alla presenza del debitore, dà inizio alle operazioni peritali scattando delle foto ed eseguendo le misurazioni dell'immobile.

Non mi sono stati forniti documenti inerenti agli impianti tecnologici sia elettrico sia idraulico e non è presente nemmeno un Certificato Energetico.

Dalle planimetrie allegare alla concessione edilizia in variante e la scheda catastale del 29/12/1939 originale ancora in atti in nostro possesso possiamo riscontrare che lo stato dei luoghi non coincide con

esse, infatti sono state fatte delle modifiche interne che sono consistite nell'ampliamento del bagno inglobando interamente il cucinotto, mentre il soggiorno ora ospita l'angolo cottura inoltre è presente un ripostiglio a soppalco che occupa tutto il disimpegno e il nuovo bagno.

Si provvede a redigere una planimetria sulla scorta del rilievo effettuato in loco.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è un'appartamento al piano secondo in un fabbricato edificato negli anni 1935-1938, in zona semi periferica del Comune di Milano, molto prossima al Piazzale Lotto.

L'appartamento, consistente in, ingresso con ripostiglio a soppalco, soggiorno con cucinotto a vista, bagno e camera da letto matrimoniale è sita in Milano (Mi), in Via Alessandro Paravia n°80, il tutto censito al NCEU del Comune di Milano:

Appartamento e solaio: Foglio 301, mappale 29 , subalterno 26, via Alessandro Paravia n°80, piano terzo , categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita euro 289,22, abitazione di tipo popolare.

L'appartamento confina: con l'appartamento distinto con il numero interno 61, con via Zamagna e di nuovo con l'appartamento distinto con il numero interno 63 .

Il vano solaio confina: con cortile comune, con il vano di solaio distinto con il numero interno 61 e corridoio comune su di uno stesso lato, con il vano di solaio distinto con il numero interno 63 e con vano di solaio di proprietà aliena.

Estremi dell'Atto di Pignoramento

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 21 dicembre 2012 (Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]) notificato in data

5 ottobre 2012 a mezzo Ufficiale Giudiziario repertorio n°18580 è stato redatto dall'Avvocato Paolo Moretti, per ITALFONDIARIO S.P.A., quale mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.A, già Banca Intesa S.p.A, con sede legale in Roma, Codice Fiscale 00399750587 per **il credito di euro 181.449,84 oltre interessi e spese.**

L'atto contiene i seguenti estremi riguardanti il bene pignorato: "siti in Comune di Milano via Pier Alessandro Paravia n°80 e precisamente: appartamento posto al terzo piano della scala "E", distinto con il numero interno 62, composto di due vani e accessori con annesso vano di solaio al piano sottotetto anche esso distinto con il numero interno 62, così identificato al catasto fabbricati del comune di Milano: cod.C1AA, catasto U, Foglio 301, particella 29, subalterno 26, categoria A/4, consistenza 4 vani, classe 2, rendita catastale euro 289,22, abitazione di tipo popolare"

Il pignoramento riguarda la piena proprietà superficaria del bene, intestato alla signora [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] per la proprietà della quota del 100%.

Atto di provenienza e successivi

A oggi e a tutto il 21 dicembre 2012, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, il bene era di proprietà di

[REDACTED], nata a [REDACTED]. Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 per averlo acquisito, in forza di atto notarile pubblico di compravendita della dottoressa Giuseppina Santangelo, notaio in Milano, in data 7 agosto 2006, repertorio n° [REDACTED] e trascritto all' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, il di'8 agosto 2006 ai n.ri [REDACTED]

dalla signora

MORANDI FEDERICA MARIA CHIARA ROSELLA, nata a [REDACTED] il [REDACTED], (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà 1/1;

inoltre compresa la quota proporzionale (pari a 20,50 millesimi) sulle parti comuni del fabbricato in cui l'immobile compravenduto è situato.

a

MORANDI FEDERICA MARIA CHIARA ROSELLA, nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1 il suddetto immobile era pervenuto

per averlo acquisito in regime di separazione dei beni in forza di atto notarile pubblico di compravendita del dottor Cesare Bignami, notaio in Codogno, in data 30 luglio 2001, repertorio n. [REDACTED] e trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, il 3 agosto 2001 ai n.ri [REDACTED], dai signori

INDAVURU PIER ANGELO (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e MANTIONE CALOGERA ANNA MARIA (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$;

inoltre compresa la quota proporzionale (pari a 20,50 millesimi) sulle parti comuni del fabbricato in cui l'immobile compravenduto è situato.

a

INDAVURU PIER ANGELO, nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$

ed a

MANTIONE CALOGERA ANNA MARIA, nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$; il suddetto immobile era pervenuto per averlo acquisito in regime di bene personale in forza di atto notarile pubblico del dottor Mario Grossi,

notaio in Corbetta, in data 10 luglio 1995, repertorio n. [REDACTED] trascritto all' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 1, il 19 luglio 1995 ai n.ri [REDACTED] dal signor

PRANDONI GUIDO (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà 1/1.

Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti, enti e spazi comuni dell' intero stabile in ragione di 20,50/1000.

a

PRANDONI GUIDO, nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] il suddetto immobile era pervenuto in forza di morte del signor MALACRIDA MARIO, deceduto il 29 maggio 1994.

a

PRANDONI GUIDO, nato a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1; il suddetto immobile era pervenuto in forza di atto amministrativo ufficio del registro, di denuncia di successione dell' ufficio del registro in Milano, in data 22 agosto 2002, repertorio [REDACTED] e trascritto all' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 1, il 26 agosto 2004 ai n.ri [REDACTED], dal signor

MALACRIDA MARIO, deceduto in Milano il 29 maggio 1994 per la sua quota di proprietà 1/1, successione regolata da testamento olografo del 19/05/1987 pubblicato con verbale del Notaio Grazia Scarponi di Milano in data 31/08/1994, rep. N° [REDACTED] (reg.to il 01/09/1994 al n° [REDACTED] Serie [REDACTED]), in virtù del quale è stato chiamato quale **unico erede universale** (essendo premorta al testatore la moglie Pierina Belotti) ;

MALACRIDA MARIO, nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] per la quota di proprietà 1/1 il suddetto immobile era pervenuto per averlo acquisito in forza di contratto di cessione in proprietà di alloggio del dottor Antonio Zaraga, notaio in Milano, in data 23 ottobre 1973, repertorio n. [redacted] e registrato a Milano Atti Pubblici, il 9 novembre 1973, serie [redacted] n. [redacted] dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO rappresentato dai signori DI MATTIA FERNANDO (Avv. Consigliere d'Amministrazione), nato a Napoli il [redacted] e BUONAFINE CLAUDIO (Dott. Capo Servizio) nato a [redacted] [redacted] per la quota di proprietà 1/1.

L'alloggio sito nel suddetto fabbricato composto da n.ro due locali effettivi più accessori e solaio oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle parti indivise.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al terzo piano di un edificio costruito tra gli anni 1935/1938 ; è composto da soggiorno con cucina a vista, una camera, bagno e disimpegno con ripostiglio a soppalco.

Il fabbricato è situato nel comune di Milano, in zona San Siro, in prossimità della fermata Lotto della Metropolitana Milanese

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo con le facciate realizzate, in parte con mattoncini rossi e marroni a vista, in parte con intonaco ad effetto ruvido color giallo. Il tetto di copertura è a falde in coppi, i davanzali e i cornicioni sono in marmetto bianco.

Sia il portoncino d'ingresso pedonale al caseggiato che quello carraio, entrambi sulla via Paravia, sono cancellate in ferro verniciato. Dal pedonale si transita davanti alla portineria che è stata ricavata in una piccola casetta al piano terra adiacente ai locali lavatoio.

Dalla portineria si accede al cortile comune condominiale dove si trovano due fabbricati , sulla destra il fabbricato 1 che si sviluppa a forma di L con affaccio sulla via Paravia e Zamagna ; l'edificio è diviso in scale, ogni scala è composta di quattro piani con tre abitazioni ogni piano mentre al piano quinto si trovano i solai, il portoncino d'ingresso alle scale è in ferro verniciato grigio e vetro , con grossa sopraluce vetrata, il nostro immobile si trova alla scala E al terzo piano ed affaccia unicamente sulla Via Zamagna .

Le pareti dell'atrio d'ingresso , vano scala e androne, sono in intonaco civile tinteggiato, con pavimento dei pianerottoli in mattonelle di graniglia a mosaico e scale in marmo bianco con ringhiere e corrimano in ferro verniciato color marrone.

Al piano terzo, appartamento centrale, troviamo l'ingresso all'unità abitativa oggetto di stima con porta in legno semplice.

Il piccolo ingresso che conduce sulla sinistra al soggiorno/ angolo cottura sulla sinistra ed ha pavimento in ceramica, è stato ribassato con abbassamento portante creando un'ampio ripostiglio a soppalco.

Il pavimenti del soggiorno/ angolo cottura e del bagno sono in piastrelle monocottura mentre quello della camera è di parquet in legno chiaro

Le pareti degli ambienti sono tinteggiate su intonaco civile con colore giallo e colore bianco.

Il locale bagno con due finestre , è dotato di water, lavabo, bidet, vasca e pareti rivestite con piastrelle lucide bianche e azzurre con dele greche.

I serramenti del soggiorno e della camera da letto sono in legno con vetro semplice mentre le due del bagno sono in alluminio bianco con doppi vetri, il sistema di protezione ed oscuramento è ottenuto con tapparelle avvolgibili e cassonetto a vista dall'interno.

La porta del bagno è a soffietto mentre quella della camera da letto è originale in legno e vetro verniciata.

L'edificio e quindi l'appartamento oggetto della presente relazione, è riscaldato tramite una sottostazione di teleriscaldamento alimentata dalla rete cittadina gestita dalla A2A Calore e Servizi. La sottostazione si trova nelle cantine della scala "D".

Il calore, distribuito mediante acqua calda a 110 gradi, è prodotto dai vapori caldi del Termovalorizzatore AMSA di Figino.

Questa tecnologia porta ad un sensibile risparmio delle spese di riscaldamento ma il principale beneficio per la città è senz'altro il contributo che questo intervento apporta nella diminuzione delle emissioni di CO2 - come auspicato dal Protocollo di Kyoto - in coerenza con tutta la politica di miglioramento della qualità dell'aria portata avanti dall'Amministrazione Comunale la quale ha firmato un accordo quadro con A2A per la diversificazione energetica e lo sviluppo del teleriscaldamento. L'appartamento è dotato di termosifoni in ghisa.

Dalle planimetrie e dalla scheda catastale rispetto allo stato dei luoghi vi sono modifiche nella suddivisione degli spazi interni infatti il cucinino è stato utilizzato per ingrandire il bagno inoltre nella zona dell'ingresso e del bagno è stato ribassato il soffitto per creare un soppalco.

Si nota inoltre nel soggiorno in una piccola porzione una struttura in legno portante a soppalco.

L'appartamento dal rilievo effettuato risulta di circa 45,00 Mq., con affaccio sulla via Zamagna ed ingresso sulla via Paravia con cortile condominiale privato recintato con cancellata in ferro e cancellone carraio sempre sulla via Paravia. Vi è inoltre al piano quinto un solaio pertinenziale.

Lo stato di conservazione sia dello stabile che delle parti comuni sono buone, l'appartamento è stato parzialmente ristrutturato mentre la porta d'ingresso e le porte finestre del soggiorno e della camera sono in stato originale.

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono in idropittura rifinite al civile.

La zona è da considerarsi semi periferia, la via è toccata da traffico diretto e poco intenso.

La zona è servita da attrezzature commerciali sia al grosso sia al piccolo dettaglio ed è molto vicino alla fermata MM Lotto.

Il quartiere negli ultimi anni, cioè dal 2005, è stata oggetto di un progetto di riqualificazione che riguarda l'isolato delimitato dalle vie Paravia e Zamagna (quest'ultima compresa) e da Viale Mar Jonio. Il programma di riqualificazione ha previsto costruzione di un nuovo edificio posto ad angolo fra

la via Paravia, il Piazzale Segesta e il viale Mar Jonio, destinato a residenza per una s.l.p. di circa 1.500 mq (circa n° 28 alloggi) e ad attività commerciali per circa 150 mq.

L' intervento ha realizzato la manutenzione straordinaria delle parti comuni, delle coperture, delle facciate e degli impianti, riguardante circa n° 300 alloggi facenti parte del patrimonio A.L.E.R. per una complessiva s.l.p. di circa 21.000 mq e la riqualificazione degli spazi comuni con sistemazione a verde per circa 4.700 mq. nonché la realizzazione di circa n. 100 box-auto nel sottosuolo di via Zamagna e sistemazione dello spazio in superficie.

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è di proprietà della debitrice signora Mostafà Ahmed Sara per la quota del 100 % ed attualmente il bene risulta libero da persone ma arredato.

Da verifiche effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle entrate, com'è da risposta mail del 17/08/2013 dall'ufficio controlli di Milano 5, che da interrogazioni al Sistema dell'Anagrafe Tributaria, ad oggi non risultano registrati a nome del soggetto su esposti contratti di locazione o di comodato nei quali essi figurino come locatori o comodanti.

5. ESISTENZA DI FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Si deve solo segnalare una **CONVENZIONE EDILIZIA** stipulata tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata del dottor Paolo Setti, notaio in Milano, il di' 1 aprile 2005, repertorio n.34911/8648 e trascritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano1, il 12 aprile 2005 ai n.ri 24467/13859,(in particolare nella nota di trascrizione il nostro immobile appare come immobile n.263 al Foglio 301 Particella 29 Subalterno 26).

A favore del
COMUNE DI MILANO Codice Fiscale 01199250158, per il diritto di proprietà 1/1

Contro

ALER DI MILANO, Codice Fiscale 01349670156, per il diritto di proprietà 1/1.

La convenzione riguarda un accordo di programma sottoscritto tra il Comune di Milano, Regione Lombardia e A.L.E.R. relativamente all'attuazione di un Programma di Recupero Urbano (P.R.U.) per la riqualificazione del Quartiere San Siro .

Il progetto di riqualificazione del quartiere San Siro riguarda l'isolato delimitato dalle **vie Paravia e Zamagna** (quest'ultima compresa) e da Viale Mar Jonio. Il programma di riqualificazione, che dovrà essere completato entro 5 anni, prevede interventi di: costruzione di un nuovo edificio posto ad angolo fra la via Paravia, il Piazzale Segesta e il viale Mar Jonio, destinato a residenza per una s.l.p. di circa 1.500 mq (circa n° 28 alloggi) e ad attività commerciali per circa 150 mq. Questo intervento sarà realizzato dal Consorzio T.P.Q con proprie risorse. · manutenzione straordinaria delle parti comuni, delle coperture, delle facciate e degli impianti, riguardante circa n° 300 alloggi facenti parte del patrimonio A.L.E.R. per una complessiva s.l.p. di circa 21.000 mq e la riqualificazione degli spazi comuni con sistemazione a verde per circa 4.700 mq. Questi interventi saranno realizzati dall'A.L.E.R. utilizzando proprie risorse e il finanziamento regionale. · realizzazione di circa n. 100 box-auto nel sottosuolo di via Zamagna e sistemazione dello spazio in superficie. L'intervento sarà realizzato dal Consorzio T.P.Q. con proprie risorse. · recupero della struttura ex O.N.M.I. allo scopo di insediare un Centro Socio Educativo per lo svolgimento di attività socio-sanitarie a favore dei portatori di handicap. L'intervento sarà realizzato dall'A.L.E.R. con un contributo del Consorzio T.P.Q. pari a € 165.266,21 e la gestione del servizio sarà affidata per un periodo di 25 anni alla Cooperativa Sociale Rieducazione Motoria, che corrisponderà all'A.L.E.R. un canone annuo di locazione.

In merito a quelli di **natura condominiale** il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire c/o l'amministratore, le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data dell'aggiudicazione, ed eventuali quote oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6. ESISTENZA DI FORMALITA' NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati e comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita sono:

2) L'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 21 dicembre 2012 (Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]) notificato in data 5 ottobre 2012 a mezzo Ufficiale Giudiziario repertorio n° [REDACTED] è stato redatto dall'Avvocato Paolo Moretti, per ITALFONDIARIO S.P.A., quale mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.A, già Banca Intesa S.p.A, con sede legale in Roma, Codice Fiscale 00399750587 per il credito di euro 181.449,84 oltre interessi e spese.

L'atto contiene i seguenti estremi riguardanti il bene pignorato: "siti in Comune di Milano via Pier Alessandro Paravia n°80 e precisamente: appartamento posto al terzo piano della scala "E", distinto con il numero interno 62, composto di due vani e accessori con annesso vano di solaio al piano sottotetto anche esso distinto con il numero interno 62, così identificato al catasto fabbricati del comune di Milano: cod.C1AA, catasto U, Foglio 301, particella 29, subalterno 26, categoria A/4, consistenza 4 vani, classe 2, rendita catastale euro 289,22, abitazione di tipo popolare"

Il pignoramento riguarda la piena proprietà superficiaria del bene, intestato alla signora [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà della quota del 100%.

1) Nota d'iscrizione d'ipoteca volontaria derivante da concessione per garanzia di Mutuo fondiario, registri immobiliari di Milano, in data 08/08/2006 ai nn. [REDACTED] [REDACTED], in forza di atto pubblico dottoressa Giuseppina Santangelo, notaio in Milano, Codice Fiscale SNTGPP70R54F839U, rep. [REDACTED] del 07/08/2006 a favore di

BANCA INTESA S.p.A., codice Fiscale 00799960158 , con sede in Milano e con domicilio eletto presso la propria sede, e a carico di

████████████████████, nata a ██████████, Codice Fiscale ██████████
per la proprietà della quota del 100%.

per la durata di 30 anni per la somma di Euro 240.000,00 (di cui 160.000,00 di capitale) al tasso annuo di 4,6 %.

Debitore non datore di ipoteca

████████████████████, nata a ██████████, Codice Fiscale ██████████

L'atto contiene i seguenti estremi riguardanti il bene pignorato: "in Comune di Milano - Foglio 301, Particella 29, Subalterno 26, via Pier Alessandro Paravia n°80, piano terzo, categoria A/4, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 289,22, abitazione di tipo popolare".

7. REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta presentava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Milano per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile e in tale circostanza riscontrava che l' Istituto Case Popolari aveva presentato un progetto Edilizio con Atti prot. n°59162/1935 Ripartizione Edilizia Privata e successiva variante prot. n°26923-4302 del 14/02/1935 con Nulla Osta n°7122 del 28/03/1935 e successivo del 01/05/1935.

Successivamente è stato presentato progetto VV. FF. n°15352 del giugno 1936 mentre è stata rilasciata Licenza di Occupazione con Atti 104833/16548/1938 con Nulla Osta a decorrere dal 17/10/1938.

I cementi Armati sono a Firma dell'Ingegnere Mario Tamburini e il costruttore l'Impresa Argenti - Tamburini e & di Corso Italia 21 a Milano.

Dalle planimetrie allegate e dalla scheda catastale del 1939 appare evidente che la distribuzione interna degli spazi è variata e quindi sarà da presentare un progetto presso il Comune di Milano ed in Particolare un **Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche interne**. Si dovrà inoltre presentare

una nuova scheda catastale sia per le modifiche interne sia per evidenziare il locale sottotetto al piano quinto.

I costi tecnici per la redazione del progetto e della scheda catastale sono di Euro 1.800,00 ai quali si dovrà aggiungere la sanzione di Euro 516,00.

Nell'Atto di compravendita del notaio Giuseppina Santangelo all'Articolo 3 Dichiarazioni Urbanistiche la venditrice signora Federica Chiara Maria Rosella Morandi dichiarava " che il fabbricato ... e l'immobile oggetto di questo atto sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 ... che il cespite oggetto di questo atto conserva la sua originaria configurazione non essendo state eseguite modifiche alla sua planivolumetria complessiva ed in conseguenza garantisce che nessuna delle previsioni sanzionatorie contemplate dalla normativa urbanistica vigente, trova applicazione nel caso di specie."

Di seguito ... " La signora Federica Chiara Maria Rosella Morandi garantisce pertanto di non aver presentato alcuna domanda di condono in relazione al cespite in oggetto e quindi si obbliga a tenere assolutamente indenne l'acquirente da ogni molestia e/o responsabilità in argomento."

8. INDICAZIONI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED INSTALLAZIONE IMPIANTI

Non mi sono state fornite le documentazioni in merito alla Certificazione Energetica né all'installazione impianti all'interno degli edifici in ogni caso si rende necessaria la Certificazione Energetica poiché l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa.

9. VALORE DELL'IMMOBILE

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2° semestre 2012 sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2012 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Superficie commerciale = Mq. 42,37

Solaio Mq. 13,13 = computato al 25% = Mq. 3,2825.

Superficie commerciale totale = Mq. 45,6525

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio varia per le abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale della zona da un minimo di euro 1700 a un massimo di euro 2200 mentre per il borsino immobiliare della Camera di Commercio da un minimo di euro 1600 ad un massimo di euro 2200 .

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, il buono stato generale di conservazione dello stabile, le finiture interne, gli impianti, lo stato di manutenzione all'interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite di Milano, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di

trasporto (MM Lotto) e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene libero da vicoli nella media dei valori per immobili di modesta fattura e scadente stato di manutenzione come riscontrato in loco porta alla determinazione di **euro 1.925,00 al mq.** che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 87.881,06.**

Come già precedentemente esposto occorrerà presentare presso gli Uffici Tecnici del Comune di Milano un permesso di costruire in sanatoria per le modifiche interne apportate nonché un Docfa presso il Catasto (ora Agenzia delle Entrate) per una nuova scheda catastale con le modifiche interne apportate; **i costi tecnici per la redazione del progetto e della scheda catastale sono di Euro 1.800,00 ai quali si dovrà aggiungere la sanzione di Euro 516,00. per un totale dei costi di Euro 2.316,00.**

Il valore complessivo dell'immobile dedotti i costi sarà di
Euro 87.881,06 – 2.316,00= Euro 85.565,06..

La valutazione dell'immobile oggetto di stima secondo quanto in precedenza esposto è riferita allo stato dei luoghi nel caso essi siano liberi, nell'eventualità dei beni occupati il valore ottenuto sarà svalutato in ragione del 15 %.

Si può quindi stimare il deprezzamento del valore del bene occupato in Euro 12.834,76 per un totale di valore di stima occupato pari ad Euro 72.730,30.

Ritenendo evaso il mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione.

Milano, 14/08//2013

Il consulente

dott. arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani