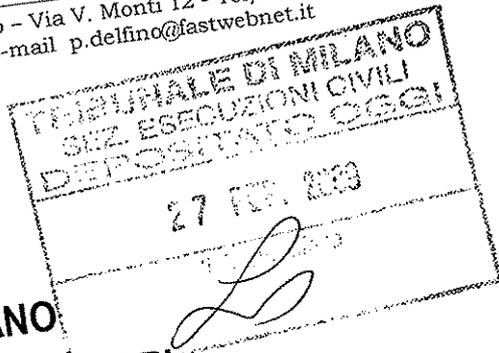


PAOLO DELFINO
Architetto

Studio: 20123 Milano - Via V. Monti 12 - Tel/fax 02.45409282
E-mail p.delfino@fastwebnet.it



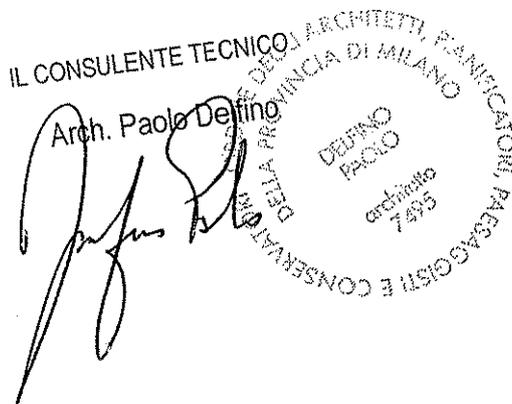
**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. n° 940/08

G.E. Dott.ssa Boroni

Creditore Procedente: Condominio Lucy - Via Adda 49 - Cormano (MI)
Contro: 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ALBO DEGLI ARCHITETTI DI MILANO N. 7495
ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI MILANO N. 9349

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 **Boroni** 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 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 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 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*



ipotecarie su foglio separato;

- b) *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato*
- c) *fotografie esterne ed interne dell/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 all/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 Cormano (MI) – Via Adda 49

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 e Condoni del Comune di Cormano, 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 09.01.2009 procedeva all'effettuazione del sopralluogo sul posto alla presenza dell'amministratore del condominio, dott.ssa Monica Vanzin, in quanto in possesso delle



chiavi lasciatele dal debitore, operando una ispezione all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e descrizione del bene. (si allega verbale apertura operazioni peritali e relativi avvisi di ricevimento delle raccomandate al debitore e al creditore precedente 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

La proprietà pignorata è costituita da una unità immobiliare, posta in Comune di Cormano – Via Adda 49 ed individuata nelle mappe e registri catastali come segue:

Identificazione catastale:

Appartamento piano sottotetto: Fg. 8 - Particella 48 - Sub. 12 – P 4 – cat. A/3 - cl. 2 – Consistenza 2,5 vani - R.c. Euro 161,39

Coerenze dell'appartamento: corridoio di accesso ai solai; proprietà di terzi; cortile comune; vano scala comune.

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

Osservazioni alla individuazione catastale: nessuna

- ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 07.05.2008, promosso da **Condominio "Lucy" Via Adda 49 - Cormano**, trascritto in data 14.07.2008 ai nn. 92065/51618, con il quale veniva sottoposto a Pignoramento il seguente immobile di proprietà, per **l'intera quota**, del debitore esecutato [REDACTED]

- In Comune di Cormano – Via Adda 49 :

Appartamento al piano sottotetto: Fg. 8 - Particella 48 - Sub. 12 - cat. A/3 – P.4



Osservazioni all'Atto di Pignoramento: nessuna - (allegato sotto "B ")

- **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA** - La proprietà dell' immobile è pervenuta al Sig. [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato), per compravendita da [REDACTED] con atto in data 14.02.2005 repertorio n. 40834/9497 a rogito Notaio Lorenzo Trivi trascritto a Milano in data 18.02.2005 ai nn. 21592/10804 - (allegato sotto "B")

PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione dell'immobile: La proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato a Cormano, ai margini del centro abitato, in prossimità degli svincoli autostradali A8 e della Ss 35. La palazzina di cui fa parte l' immobile oggetto di pignoramento è di aspetto architettonico moderno, con finiture generali di tipo popolare/civile, di 3 piani fuori terra, oltre il rialzato e il sottotetto, con struttura portante in c.a, solai in laterocemento, copertura a falde, facciate in intonaco superiormente verniciato. La zona è comunque urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari; scarsa presenza di negozi commerciali per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

- **DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:100, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato.

APPARTAMENTO al piano sottotetto: L'unità immobiliare è posto al piano 4° - sottotetto ed è composta da ingresso, piccolo bagno, soggiorno con piccolo locale cottura, camera. L'appartamento, come detto, è posto al piano sottotetto, l'altezza al colmo è di circa 3,40 mt., ed in falda è di circa 1,30 mt.

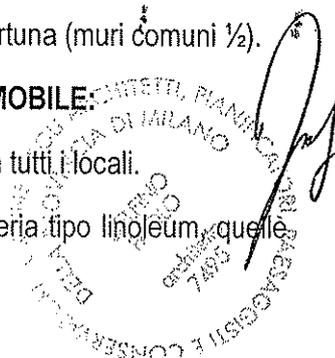
Per l'immobile in oggetto è stata presentata domanda di Condono per cambio d'uso da sottotetto a residenziale e, per tale domanda, è stata rilasciata dal Comune di Cormano Concessione edilizia in Sanatoria in data 26 giugno 1989 prot. n. 4338/7992, Condono edilizio n. 224.

La superficie "lorda commerciale dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 31 mq per l'appartamento valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni ½).

BREVI CENNI SULLE PRINCIPALI FINITURE INTERNE E ESTERNE DELL'IMMOBILE:

Internamente l'unità immobiliare ha pavimenti in marmette di graniglia di marmo in tutti i locali.

Le pareti dei locali sono intonacate, verniciate ed in parte rivestite con tappezzeria tipo linoleum, quelle



del bagno sono rivestite in piastrelle.

Impianto elettrico con conduttori sottotraccia.

Impianto di riscaldamento ad elementi radianti (caloriferi) condominiale.

Stato di conservazione interno: modesto.

Gli esterni delle facciate, meglio visibili nelle fotografie allegate, sono intonacati e superiormente verniciati. I balconi hanno parapetti in ferro a disegno semplice. (fotografie allegate sotto "D")

L'edificio non è dotato di ascensore.

L'atrio di ingresso e il vano scale hanno pareti in intonaco superiormente verniciate e pavimenti in marmo.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni dello stabile è sufficiente, come pure quello delle finiture esterne.

PUNTO 4 - STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO

La proprietà pignorata è attualmente disabitata.

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

7Z209N

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 14.07.2008 ai nn. 92065/51618 relativa a Verbale di Pignoramento in data 07.05.2008 al n. 940/2008 a favore di Condominio "Lucy" Via Adda 49 Cormano, gravante **sull'intera quota** dell'immobile oggetto della presente perizia.

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 18.02.2005 ai nn. 21593/4699 relativa ad Ipoteca Volontaria costituita con atto in data 14.02.2005 n. 40835/9498 di repertorio Notaio Lorenzo Trivi a favore di Unicredit Banca Spa con sede in Bologna, per una somma complessiva di Euro 146.000,00 gravante sull'immobile oggetto della presente perizia.

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 800,00 e 1.000,00 Euro/cad + IVA.

PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA - Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare, lo scrivente esperto ha svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cormano. Il colloquio con i funzionari addetti ha evidenziato che l'immobile grava su un'area del Comune di Cormano in Zona D4 – Zone produttive miste

Eventuale concessione/permesso in sanatoria: SI - Concessione edilizia in Sanatoria in data 26 giugno 1989 prot. n. 4338/7992, Condono edilizio n. 224, per cambio d'uso da sottotetto a residenziale

Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: SI

Regolarità edilizia del bene: Non sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e/o modifica distributiva, rispetto alla scheda catastale allegata.

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 2008, 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 modesta 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 affitto 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, cominciano a condizionare il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative;
- 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 - libero Euro 49.600,00 (diconsi Euro quarantanovemilaseicento/00), corrispondente ad un'incidenza di 1.600,00 Euro/mq. per circa 31 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 24.02.2009

l'esperto

Arch. Paolo Delfino



Data presentazione: 31/12/1962 - Data: 05/01/2009 - n. MI0000949 - Richiedente MARCHESI BARBARA

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

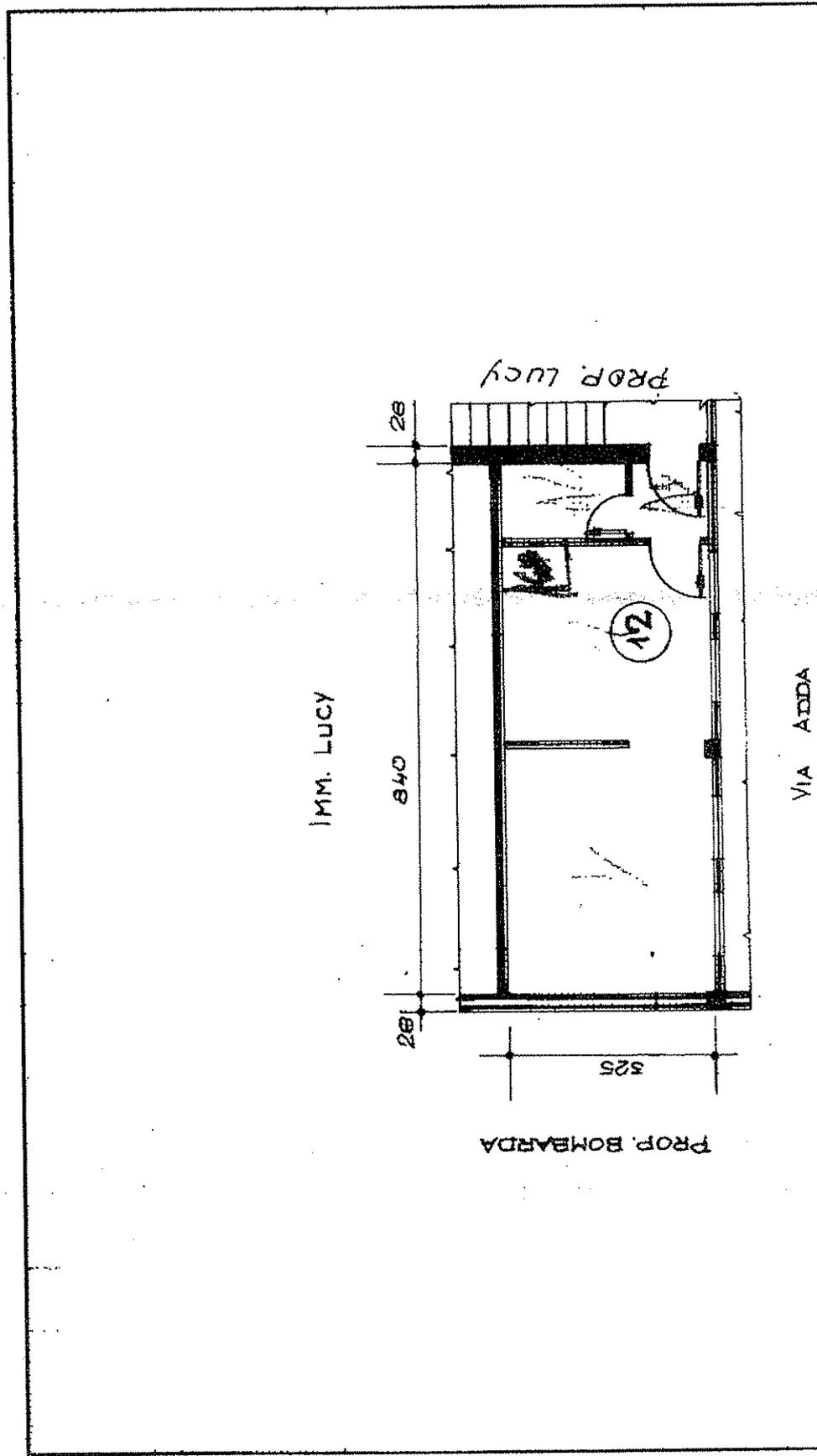
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORMANO Via ADDA 49

Ditto MM. LUCY - CSO GARIBOLDI 83 - MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



ALLEGATO "D"

RILIEVO FOTOGRAFICO



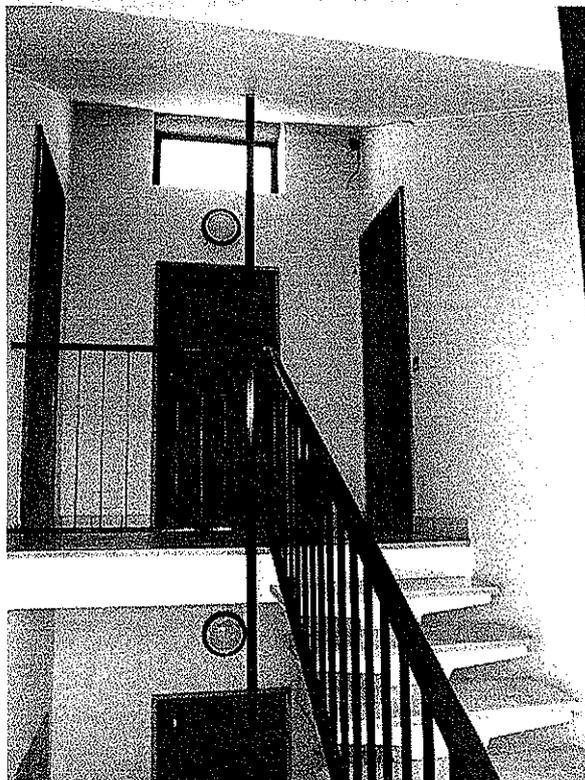
Vista esterna dell'immobile dalla Via Adda



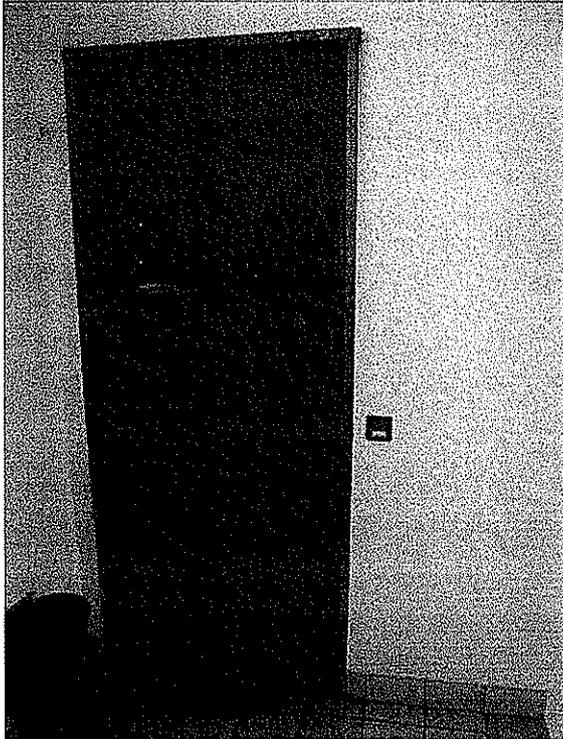
Vista esterna dell'immobile



Vista del portone di accesso all'edificio



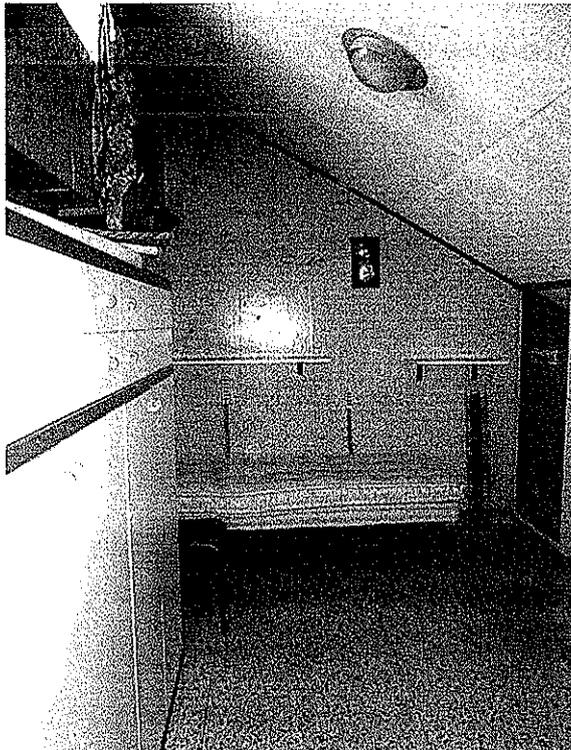
vista del vano scale con sbarco al piano sottotetto



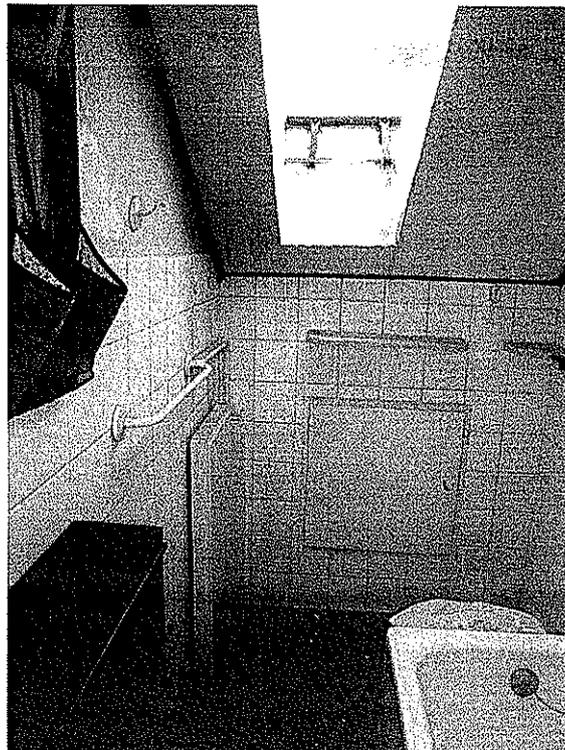
Vista della porta di accesso all'immobile



Vista del locale giorno



Vista del locale notte



Vista del piccolo bagno