

DEPOSITATO in CANCELLERIA

Milano, 23 GEN. 2010

CANCELLERIA

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;
- **QUESITO**

..."**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

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.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. A identificare il/i bene/i 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/i bene/i;
4. A 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. 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/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94

e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

a) della certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministero Delle Economie e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U.) 26/02/07 n.47) come modificato dal decreto 26/10/07 e coordinato con il decreto 07/04/08;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazioni impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/08 n. 37;

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

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

Estremi atto di pignoramento

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



Signor _____, il seguente bene:

1) In Comune di MILANO alla Via Sammartini 33 (quota di 1/1) magazzino posto al piano S1 catastale, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Milano, al foglio 228 mappale 349 - sub 124, cat C/2 classe 10, consistenza 227 mq , R.C. euro 937.89, - confini :

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

Estremi atto di provenienza

Quanto pignorato pervenne all'esecutato nel seguente modo:

nel ventennio l'unità in oggetto risultava di proprietà della **società' Muschio srl** con sede in Milano codice fiscale 05981280158 a cui era pervenuto in forza di atto di fusione a rogito del notaio Dott. Antonio Gallavresi di Milano in data 24/12/1985 n. 61149/4361 di rep. Trascritto nei registri immobiliari di Milano 1 in data 07/2/1986 ai nn. 10453/8665 per incorporazione della società Iner s.p.a. con sede in Milano a sua volta proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito notaio Dott. Antonio Gallavresi di Milano in data 04/05/1979 n. 1890/561 di rep. Trascritto nei registri immobiliari di Milano 1 in data 18/05/1979 ai nn. 19115/166863;

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 ai nn. 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

atto di compravendita in autentica del notaio Dott. Maurizio Olivares in data 29/10/1996 n. 18155/2148 di rep. Trascritto nei registri immobiliari di Milano 1 in data 31 Ottobre 1996 ai nn. 35923/26191 la proprietà degli immobili della presente relazione passò a **Poli Elisabetta Angela** nata a Milano il 23/05/1965 ; con atto di compravendita a rogito del notaio Dott.ssa Maria Borlone di Milano in data 15/07/2002 n. 48715 di rep. Trascritto nei registri immobiliari di Milano 1 in data 18/07/2002 ai nn. 48647/30372 la proprietà degli immobili oggetto della presente relazione passò a _____ nato ad Alessandria (Egitto) l'11/01/1958.

Controllo Certificazione Ipotecaria in atti

Il controllo della certificazione ipotecaria in atti ha permesso di constatare :

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

Ipotecche e pignoramenti gravanti sul 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;

Detta ipoteca iscritta per la somma di € 140.000,00 (centoquarantamila/00) a garanzia di un finanziamento di € 70.000,00 (settantamila/00) in forza di atto a rogito notaio Dott.ssa Maria Borlone di Milano in data 15/07/2002 n. 48716 di rep.;

- 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

Detta ipoteca iscritta in forza di atto amministrativo in data 02/11/2005 n. 29007/68 per la somma di € 32.519,10 (trentaduemilacinquecentodiciannove/10) a garanzia di una somma per € 16.259,55 (sedecimiladuecentocinquantanove/55).

- Trascrizione n. 12618/7968 in data 13/03/2009 di pignoramento eseguito a carico di _____ sulla quota 1/1 a favore del Condominio Via Sammartini n. 33 con sede in Milano relativa al pignoramento dell'importo di € 31.564,96 (trentunomilacinquecentosessantaquattro/96) oltre a spese ed interessi notificato il 16/02/2009.

Ubicazione e descrizione dei beni

L'unita' immobiliare oggetto di stima è costituito da magazzino posto al piano seminterrato del condominio di via Sammartini 33, composto da n. quattro vani oltre a n. 2 servizi con antibagno.

Il cespite è parte di un fabbricato a dieci piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ove trova la sua collocazione, costruito negli anni 70', di livello economico, sito a fregio della via Sammartini, dalla quale trova accesso carraio e pedonale con un'area cortiliva annessa sulla

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

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

Caratteristiche costruttive

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

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

Situazione Urbanistica

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

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. E' 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 definibili 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.



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

Valore di mercato

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

L'immobile cioè, viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi.

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 valutare il cespite in esame come segue:

valore a libero

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

In c.t. **227.000 €**

valore a occupato

Mq 227 x 1000 x 0,75= € 170.250

In c.t. 170.000 €

Milano, 18/01/2010


Geom. Michele Bonanzinga

Allegati :

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line followed by a series of loops and a final flourish.