

PAOLO DELFINO
Architetto

Studio: 20123 Milano - Via V. Monti 12 - Tel/fax 02.45409282
E-mail delfino@architettodelfino.it
E-mail certificata delfino.7495@oamilano.it

ORIGINALE

**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. n° 575/2010

G.E. Dott. ssa Terni

Creditore Procedente: **Condominio Case di Via Toselli 2 Milano**

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 Terni 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 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 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 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 Milano – Via Toselli n. 2

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 Condonò del Comune di Milano, 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, coadiuvato da una propria collaboratrice, l'arch. Barbara Marchesi, il giorno 9 febbraio 2011 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 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., lo scrivente, coadiuvato da una propria collaboratrice, l'arch. Barbara Marchesi, 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 Milano – Via Toselli 2 ed individuata nelle mappe e registri catastali come segue:

Identificazione catastale:

Appartamento: Fg. 203 - Particella 330 - Sub. 91 – Zona cens. 3 – P. 4 – cat. A/4 - cl. 4 – Consistenza 2,5 vani - R.c. Euro 277,60 – Intestato _____ per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Osservazioni all'identificazione catastale : nessuna

Delle schede e della visura catastale si allega copia in calce alla presente sotto "C".

- ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.01.2010, promosso dal Condominio Case di Via Toselli 2 Milano, trascritto in data 01.03.2010 ai nn. 11404/7152 con il quale veniva sottoposto a Pignoramento il seguente immobile, per la piena proprietà, del debitore esecutato Sig. I _____ ;

- In Comune di Milano – Via Toselli n.2 :

Abitazione di tipo popolare: Fg. 203 - Particella 330 - Sub. 91 - cat. A/4 – Consistenza 2,5 vani – Piano 4 (allegato sotto "B ")

Osservazioni all'atto di pignoramento: nessuna

- **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA** - La proprietà dell'immobile è pervenuta al Sig. _____ per compravendita da _____ di Milano, con atto in data 02.02.2007 repertorio n. 14565/9615 a rogito Notaio Rosanna di Mauro Di Milano trascritto a Milano in data 08.02.2007 ai nn. 9854/5664. (allegati sotto "B")

PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione dell'immobile: La proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato nella zona Nord/Est di Milano in una traversa di Viale Padova nelle vicinanze fermata MM1 Cimiano di Via Palmanova. L'area è facilmente raggiungibile per mezzo della MM1, fermata Cimiano, e dalle linee di autobus che transitano nelle vicinanze (Viale Padova). L'immobile si trova ad angolo con Viale Padova, zona a carattere prevalentemente residenziale di tipo popolare, caratterizzata dalla presenza di edifici della prima metà del '900, quale quello in oggetto. L'edificio risale ai primi anni del '900, mentre il sopralzo per la realizzazione del quarto piano risale al 1956. Il fabbricato ha pianta a C , è di 3 piani fuori terra oltre il piano sottotetto al 4° piano, ed ha le caratteristiche di una casa di ringhiera tipica

dell'edilizia milanese (cortile interno, ballatoi di distribuzione degli alloggi e piano terra a negozi). Dalla strada si accede ad un androne di ingresso; da qui, attraverso il vano scale, si accede ai ballatoi di distribuzione di ciascun piano, e agli alloggi che si aprono sui ballatoi.

La zona è urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari; buona la presenza di negozi commerciali per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

Discreta altresì è la presenza in zona di servizi per il trasporto pubblico di superficie e sotterraneo e ciò consente agevoli collegamenti con tutta la rete della viabilità urbana.

- 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, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e parzialmente corrispondente allo stato di fatto riscontrato.

Il tavolato a delimitazione della porzione "sottotetto spp", in corrispondenza della finestra della cappuccina, è stato eliminato, ed è stato ricostruito arretrato di circa 2 mt, in modo da creare un locale "camera" sfruttando anche la porzione di sottotetto spp.

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Milano Autorizzazione Edilizia in Sanatoria e Certificazione di Abitabilità/Agibilità n. 193 del 14.03.2006 a seguito di domanda di Condono PG. 33761 del 04.02.1986 (per varianti in corso d'opera alla Licenza Edilizia del 06.05.1957 atti n. 5542/57) con le quali fu realizzata, nella porzione di tetto in falda, una cappuccina con finestra anziché un lucernario. (Autorizzazione in Sanatoria allegata sotto C)

La scheda catastale è conforme all'Autorizzazione Edilizia di cui sopra, pertanto, per regolarizzare le modifiche interne, il futuro acquirente non potendo presentare una richiesta di Condono, in quanto la trascrizione del pignoramento è avvenuta nel 2010, quindi successiva alla data di entrata in vigore del D.L. n°269/2003 convertito nella Legge 24 novembre 2003 n° 326, potrà presentare una richiesta di Permesso di Costruire (ex Autorizzazione edilizia) ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 12/05 a Sanatoria presso gli organi competenti e relativa nuova scheda catastale per aggiornare le modifiche interne, compresa parcella professionale di un tecnico abilitato, con un costo indicativo di Euro 2/3.000,00.

In ogni caso tutto ciò non costituisce formalità pregiudizievole alla vendita.

APPARTAMENTO: posto al piano 4° sottotetto del fabbricato è composto da: porzione di ballatoio di proprietà, ingresso, locale giorno con angolo cottura, antibagno, bagno, locale "camera" che sfrutta anche la porzione di sottotetto spp. L'appartamento è composto dalla prima parte (locale giorno) con tetto piano ad h. 2.90, e dalla

restante parte con tetto in falda, di cui una porzione a residenziale ed una porzione a sottotetto spp.

La superficie "lorda commerciale dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 41 mq valutati al 100% per la porzione a residenziale e al 30% per la porzione a "sottotetto" spp., ivi compresi i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolata convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni ½, porzione di ballatoio di proprietà 1/5).

FABBRICAZIONE CONSUNTIVA					
Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente	€/Mq	valore
app.to porzione a residenziale	36,00	100%	36,00		
app.to porzione a sottotetto	15,60	30%	4,68		
ballatoio esclusivo	2,64	20%	0,53		
			41,00	2.200,00	90.200,00
TOTALE					90.200,00

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

Internamente l'unità immobiliare ha pavimenti in piastrelle in tutti i locali. Le pareti dei locali sono intonacate e superiormente verniciate, ad eccezione di quelle dell'angolo cottura e del bagno che sono rivestite in piastrelle.

I serramenti delle finestre sono in legno verniciato bianco con vetri singoli e tapparelle in legno. Il serramento che affaccia sul ballatoio e quello della cappuccina hanno grata in ferro di sicurezza.

Le porte interne sono in legno verniciate bianche.

Il portoncino di accesso all'immobile è in legno a doppia anta, il cancello di accesso alla porzione di ballatoio di proprietà è in ferro verniciato bianco.

Impianto elettrico con conduttori sottotraccia.

L'appartamento utilizza per il riscaldamento e la produzione di acqua calda una stufa a gas collegata ai condotti di scarico.

Stato di conservazione interno: modesto

L'atrio di ingresso ha pareti intonacate e verniciate e pavimenti in pietra, i ballatoi ai piano hanno pavimenti in piastrelle.

I tamponamenti esterni sono rivestiti in ceppo fino al piano primo e intonacati e superiormente verniciati per i restanti piani, con decori e modanature in cemento. I parapetti dei balconi e dei ballatoi sono in ferro a disegno lavorato.(fotografie allegata sotto "D")

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

PUNTO 4 - STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO

La proprietà pignorata al momento del sopralluogo era occupata da una conoscente del debitore in via amichevole.

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

Attesto.....

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 01.03.2010 ai nn. 11404/7152 relativa ad Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.01.2010, promosso da Condominio Case di Via Toselli 2 Milano con il quale veniva sottoposto a Pignoramento l'immobile oggetto della presente relazione, per **la piena proprietà**, del debitore esecutato Sig

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 08.02.2007 ai nn. 9855/2208 relativa ad Ipoteca Volontaria costituita con atto in data 02.02.2007 n. 14567/9617 di repertorio a favore di Banca Per La Casa S.p.a. con sede in Milano, a carico di per una somma complessiva di Euro 270.000,00 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 600,00 e 1.000,00 Euro/cad + IVA.

(allegati sotto "C")

PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA -

Eventuale concessione/permesso in sanatoria: Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Milano Autorizzazione Edilizia in Sanatoria e Certificazione di Abitabilità/Agibilità n. 193 del 14.03.2006 a seguito di domanda di Condonò PG. 33761 del 04.02.1986 (per varianti in corso d'opera alla Licenza Edilizia del 06.05.1957 atti n. 5542/57) con le quali fu realizzata, nella porzione di tetto in falda, una cappuccina con finestra anziché un lucernario.

Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: SI

Regolarità edilizia del bene: Come detto, rispetto alla scheda catastale allegata, è stato eliminato, il tavolato a delimitazione della porzione "sottotetto spp", in corrispondenza della finestra della cappuccina, ed è stato ricostruito

arretrato di circa 2 mt, in modo da creare un locale "camera" sfruttando anche la porzione di sottotetto spp.

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 ", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2010, 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 sufficiente 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;
- è indubbio che dopo la lunga crisi del mercato immobiliare degli anni 90 e la decisa ripresa dei primi anni 2000, oggi si registra una nuova fase di "stasi", con qualche regresso dei prezzi, a causa della perdurante crisi economica generale del paese;
- 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 90.200,00 (diconsi Euro novantamila duecento/00), corrispondente ad un'incidenza di 2.200,00 Euro/mq. per circa 41 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 18.02.2011

l'esperto

Arch. Paolo Delfino