

 **STUDIO MORBELLI**
DI ARCH. ELEONORA MORBELLI
VIA IMBRIANI, 25
20158 MILANO - ITALY
TEL: 02.92870860
FAX: 02.92885222
CELL: 347.9390885
eleonora.morbelli@fastwebnet.it
www.ec2.it/eleonoramorbelli

III.mo Dott. Cesare De Sapia
Tribunale di Milano
sezione III civile

Milano, 29 dicembre 2017

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1302/2013

CONTRO

INDICE:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali;	4
2. 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);	4
3. indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;	5
4. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i:	5
5. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso – anche presso gli uffici competenti – l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, 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:.....	6
6. 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:	6
- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;.....	6
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;.....	6
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;	6
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione):.....	7
7. 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
8. 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 suoi relativi costi. Fornisca le nozioni di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'art. 46 del Dlgs n. 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.....	7
9. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:.....	8
- della certificazione energetica di cui al Dlgs n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;	8
- 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.	8
10. a indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.....	8

SINTESI DELLA PERIZIA:

dati catastali dell'immobile:

I beni consistono in un appartamento ed un locale cantina nel Comune di Parabiago (MI), via Monsignor Ferdinando Pogliani 36, piano 3 e S1 (cantina).

Tale unità risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parabiago:

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST	RENDITA
7	506	13	A/3	3	4,5 vani	278,89 €

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

Il pignoramento si riferisce alla quota di 1/1 piena proprietà

se l'immobile debba ritenersi libero od occupato:

Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato

valore dell'immobile libero ed occupato:

il valore del lotto libero viene stimato arrotondato a

€ 64.000,00 (sessantaquattromilaeuro/00).

Valore di mercato dell'intero lotto occupato (indicativo):

arrotondato in € 48.000,00 (quarantottomilaeuro/00)

ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita:

- Non è stato possibile verificare il debito condominiale;
- Si deve rimuovere il tavolato in legno nel soggiorno e posare la porta cucina (spesa € 1.500 indicativa) affinché l'appartamento sia conforme alla scheda catastale ed alla concessione edilizia.

Il sottoscritto, Eleonora A.M. Morbelli, con studio in Milano via Imbriani 25, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n. 15222, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio del Tribunale di Milano al n. 12192, dalla S.V.I. è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, ed allo stesso, dopo aver presentato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato.

Adempimenti alle richieste contenute nel mandato:

In data 05/09/2017 lo scrivente inoltrava giuramento telematico ed esaminava i documenti in atti. In seguito il CTU ha dato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al Custode.

In data 12 ottobre 2017, alle ore 11.00 il CTU si è recato presso l'immobile ed ha eseguito il sopralluogo.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da 1/1 piena proprietà

I beni consistono in un appartamento ed un locale cantina nel Comune di Parabiago (MI), via Monsignor Ferdinando Pogliani 36, piano 3 e S1 (cantina).

Tale unità risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parabiago:

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST	RENDITA
7	506	13	A/3	3	4,5 vani	278,89 €

Confini appartamento: nord-est: altra proprietà; sud-est: altra U.I., sud-ovest: enti comuni (scale e pianerottolo); nord-ovest: cortile condominiale.

Confini cantina: nord-est: terrapieno; sud-est: via Thaon de Revel; sud-ovest: altra U.I.; nord-ovest: corridoio comune.

2. 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):

L'atto di pignoramento al n. 1302/2013 del Registro Esecuzioni Immobiliari è stato notificato il 08/03/2013 e iscritto al ruolo il 18/04/2013.

Il pignoramento si riferisce alla quota di 1/1 piena proprietà

3. indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti:

L'immobile è pervenuto Sooneeta mediante atto di compravendita a rogito Notaic in data 15 settembre 2006, repertorio n. 2976/2318, regolarmente registrato e trascritto a Milano 2 in data 02 ottobre 2006 al Registro Generale n.149159 e Registro Particolare n.78192. Oltre il ventennio (come da certificato notarile) l'unità immobiliare in esame era in capo i in forza di atto in data 5 novembre 1965 al n. 51083 di Repertorio del Dott. notaio in Legnano, ivi registrato – atti pubblici – il 24/12/1965 al n. 1826 vol. 58 e trascritto con nota in data 08/04/1966 ai numeri 21094/15276.

4. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i:

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Mons. Ferdinando Pogliani n. 36, Parabiago (MI) ed è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano terzo e da un locale cantina, posto al piano primo interrato, a cui si accede mediante scala condominiale.

Il quartiere è residenziale popolare, con presenza di edifici più recenti. Il condominio è composto da due blocchi di fabbrica, quello in cui si trova l'appartamento è sito ad angolo tra via Mons. Pogliani e via Thaon de Revel e vi si accede attraversando un cortile interno comune; è composto da quattro piani fuori terra (compreso piano terra). Il contesto è popolare, il condominio non necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Non è presente ascensore condominiale.

L'appartamento è costituito da: corridoio, cucina abitabile, soggiorno adibito a camera, camera da letto matrimoniale e bagno con piccolo disimpegno notte. L'ex soggiorno ora ospita una seconda camera, separata dal corridoio da un tavolato smontabile in legno che crea un corridoio fino al disimpegno del bagno/camera.

In bagno vi sono: doccia, lavabo, wc, bidet e lavatrice.

In soggiorno vi è un balcone e tutto l'appartamento è monoaffaccio verso l'interno, sul cortile comune.

La pavimentazione di cucina, soggiorno, camera e corridoio è in quadrotte di gres porcellanato effetto cotto. Le piastrelle sono recenti ed in buono stato di conservazione. In bagno pavimento e rivestimento sono in gres blu e bianco, in cucina il rivestimento in piastrelle monocottura.

In cucina è presente un pregevole soffitto perlinato, con finte travi a vista, con effetto rustico. Inoltre è presente una finestra passante tra cucina e soggiorno, ad arco, con cornice in mattoni a vista, ora chiusa con una tavola di legno provvisoria.

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione):

il dichiarante dichiara che non è costituito nessun condominio, inoltre all'esterno non è esposta nessuna targhetta facente riferimento ad un condominio. Per quanto riguarda i millesimi di proprietà non è stato possibile recuperarli e dal verbale di assemblea del 16/02/2016, allegato agli atti di pignoramento, non è citata la condomina.

7. 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.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, anche riportate nell'ALLEGATO 1:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 02 ottobre 2006 ai nn. 149160/36924, in dipendenza di atto notarile pubblico in data 15 settembre 2006 ai nn. 2977/2319 di Repertorio del Dotto [redacted] taio in Cuggiono, per l'importo capitale di euro 120.000,00 (centoventimila euro virgola zero zero), garantito dalla somma totale di euro 240.000,00 (duecentoquarantamila euro virgola zero zero), con durata 30 anni, a favore:

[redacted] on sede in Roma contro:

[redacted] debitore esecutato - gravante sull'unità sita in Parabiago (MI) oggetto dell'esecuzione;

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano 2 in data 7 maggio 2013 ai numeri 41937/28898 in forza di atto giudiziario emesso dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 30 marzo 2013 al n. 4767 di Repertorio, a favore:

[redacted] on sede in Roma, [redacted], per l'importo di euro 114.426,96, contro:

[redacted] debitore esecutato - gravante sull'unità sita in Parabiago (MI) oggetto dell'esecuzione.

8. 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 suoi relativi costi. Fornisca le nozioni di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'art. 46 del Dlgs n. 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.

Lo stabile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 248 rilasciata dal Comune di Parabiago il 23 ottobre 1961 (ante '67).

L'appartamento non risulta conforme alla concessione edilizia a causa della costruzione di un divisorio, facilmente removibile, in legno che separa il soggiorno creando un corridoio, il quale andrà rimosso al costo di circa € 500,00; inoltre deve essere posata una porta all'ingresso della cucina, il cui varco attualmente è ad arco; si stima per la fornitura e posa di una porta ad arco circa € 1.000.

Inoltre è presente una finestra ad arco interna, tra la cucina e il soggiorno, non ben rappresentato nelle tavole edilizie e che presumibilmente è stata realizzata in un secondo tempo. Si può comunque considerare tale mancanza una imprecisione grafica ed il CTU non ritiene necessaria una pratica in sanatoria.

Pertanto una volta rimosso il tavolato in legno nel soggiorno e posata la porta cucina (spesa € 1.500 indicativa) l'appartamento sarà conforme alla scheda catastale ed alla concessione edilizia.

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

- della certificazione energetica di cui al Dlgs n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
- 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.

Non è stata fornita nessuna certificazione energetica, né certificazioni degli impianti.

10. a indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari. Conseguentemente il CTU reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadro (mq) per l'appartamento, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato, mentre il box verrà valutato a corpo.

Sviluppo superfici lorde:

	sup. reale		sup. commerciale
appartamento	72,0	1,00	72,00
balcone	3,57	0,33	1,18
cantina	7,43	0,33	2,45
			75,63



Per il costo al metro quadro l'Esperto rimanda alla Banca dati delle quotazioni immobiliari TEMA, I semestre 2017, che per abitazioni recenti o ristrutturati, in zona periferica di Parabiago, prevede 1.000/1.200 €/mq.

Pertanto: 75,63 mq. x 1.000 €/mq. = € 75.630,00 (più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero) comprensivo di locale cantina.

Si applica abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: € 75.630,00 x 0,85 = € 64.285,50

Pertanto **il valore del lotto libero viene stimato arrotondato a € 64.000,00 (sessantaquattromilaeuro/00).**

Valore di mercato dell'intero lotto occupato (indicativo):

€ 64.285,50 - 25% = € 48.214,13.

arrotondato in € 48.000,00 (quarantottomilaeuro/00)

L'Esperto ha inviato la presente relazione via mail alle parti.

L'Esperto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 10 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre n. 14 allegati.

In fede

Milano, 29 dicembre 2017

L'Esperto estimatore



Elenco allegati:

- 1- Elenco trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie;
- 2- Descrizione del bene;
- 3- Atto di compravendita;
- 4- Documentazione catastale: estratto di mappa, pianta catastale, visura Catasto Terreni e Fabbricati, visura storica per immobile e terreni;
- 5- Ispezione presso l'Agenzia delle entrate per immobile e per soggetto;
- 6- Anagrafica;
- 7- Mail Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di affitto registrati;
- 8- Foto;
- 9- Pianta stato di fatto e comparativa appartamento e cantina;
- 10- Pratica Edilizia con richiesta Agibilità;
- 11- Ricevuta di invio relazione alle parti.

ALLEGATO 2:

DESCRIZIONE BENE:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da 1/1 piena proprietà

I beni consistono in un appartamento ed un locale cantina nel Comune di Parabiago (MI), via Monsignor Ferdinando Pogliani 36, piano 3 e S1 (cantina).

Tale unità risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parabiago:

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST	RENDITA
7	506	13	A/3	3	4,5 vani	278,89 €

Confini appartamento: nord-est: altra proprietà; sud-est: altra U.I., sud-ovest: enti comuni (scale e pianerottolo); nord-ovest: cortile condominiale.

Confini cantina: nord-est: terrapieno; sud-est: via Thaon de Revel; sud-ovest: altra U.I.; nord-ovest: corridoio comune.

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Mons. Ferdinando Pogliani n. 36, Parabiago (MI) ed è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale, post al piano terzo e da un locale cantina, posto al piano primo interrato, a cui si accede mediante scala condominiale.

Il quartiere è residenziale popolare, con presenza di edifici più recenti. Il condominio è composto da due blocchi di fabbrica, quello in cui si trova l'appartamento è sito ad angolo tra via Mons. Pogliani e via Thaon de Revel e vi si accede attraversando un cortile interno comune; è composto da quattro piani fuori terra (compreso piano terra). Il contesto è popolare, il condominio non necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Non è presente ascensore condominiale.

L'appartamento è costituito da: corridoio, cucina abitabile, soggiorno adibito a camera, camera da letto matrimoniale e bagno con piccolo disimpegno notte. L'ex soggiorno ora ospita una seconda camera, separata dal corridoio da un tavolato smontabile in legno che crea un corridoio fino al disimpegno del bagno/camera.

In bagno vi sono: doccia, lavabo, wc, bidet e lavatrice.

In soggiorno vi è un balcone e tutto l'appartamento è monoaffaccio verso l'interno, sul cortile comune.

La pavimentazione di cucina, soggiorno, camera e corridoio è in quadrotte di gres porcellanato effetto cotto. Le piastrelle sono recenti ed in buono stato di conservazione. In bagno pavimento e rivestimento sono in gres blu e bianco, i cucina il rivestimento in piastrelle monocottura.

In cucina è presente un pregevole soffitto perlinato, con finte travi a vista, con effetto rustico. Inoltre è presente una finestra passante tra cucina e soggiorno, ad arco, con cornice in mattoni a vista, ora chiusa con una tavola di legno provvisoria.

Gli infissi sono in PVC laccati bianchi, doppi vetri, nuovi e conservabili; l'oscuramento avviene tramite tapparelle metalliche con cassonetti in legno. Inoltre su tutte le finestre vi sono le zanzariere. La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono laccate bianche, in buono stato di conservazione, conservabili.

Non è presente nessun impianto di raffrescamento.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti con caldaia autonoma posta in cucina, del 2006, di cui mancano le certificazioni e le prove fumo; i corpi riscaldanti sono radiatori nuovi con valvole.

Al momento del sopralluogo non sono state esibite le certificazioni degli impianti, ma verosimilmente risalgono all'anno 2006, anno di ristrutturazione dell'appartamento. Sicuramente si dovrà far revisionare la caldaia e gli impianti gas ed elettrico sulle attuali normative, ma nel complesso l'appartamento appare in buono stato di conservazione e ristrutturato di recente.

Il piano primo interrato è dedicato ai locali cantina. Il locale cantina oggetto della presente esecuzione si presenta in buono stato di conservazione, ha dimensioni adeguate, porta in legno e finestra.

Lo stabile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 248 rilasciata dal Comune di Parabiago il 23 ottobre 1961 (ante '67).

L'appartamento non risulta conforme alla concessione edilizia a causa della costruzione di un divisorio, facilmente removibile, in legno che separa il soggiorno creando un corridoio, il quale andrà rimosso al costo di circa € 500,00; inoltre deve essere posata una porta all'ingresso della cucina, il cui varco attualmente è ad arco; si stima per la fornitura e posa di una porta ad arco circa € 1.000.

Inoltre è presente una finestra ad arco interna, tra la cucina e il soggiorno, non ben rappresentato nelle tavole edilizie e che presumibilmente è stata realizzata in un secondo tempo. Si può comunque considerare tale mancanza una imprecisione grafica ed il CTU non ritiene necessaria una pratica in sanatoria.

Pertanto una volta rimosso il tavolato in legno nel soggiorno e posata la porta cucina (spesa € 1.500 indicativa) l'appartamento sarà conforme alla scheda catastale ed alla concessione edilizia.