

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO n° 10257
Arch. Barbara Branzi Via Comelico, 3 20135 Milano
tel 0255189078 fax 025516112 email STUDIOARCAD@iol.it

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 37178/95

G.E. Dott.ssa Susanna Terni

Procedura Esecutiva Immobiliare

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

contro



VIA FRATELLI ZOIA, 72 - MILANO

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO n° 10257
Arch. Barbara Branzi Via Comelico, 3 20135 Milano
tel 0255189078 fax 025516112 email STUDIOARCAD@iol.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 37178/95

G.E. Dott.ssa Susanna Terni

Procedura Esecutiva Immobiliare

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

contro



La sottoscritta Architetto Barbara Branzi residente a Milano Via Comelico, 3 iscritta all'ordine degli Architetti di Milano al n.° 5596 ed all'albo dei Consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n.° 10257 ha ricevuto incarico per la stima e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali riguardo all'immobile sito in Milano Via Fratelli Zola, 72 distinto al N.C.E.U. ai Foglio 332 particella 127 sub 9 prestando il giuramento di rito in data 15 maggio 2012.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28 agosto 2012.

L'analisi della documentazione ha evidenziato una serie di errori che elenco e che verranno descritti nei punti successivi:

- Nell'atto di pignoramento è stato erroneamente indicato il Foglio 282 anziché il Foglio 332.
- Nell'atto di provenienza, successione, l'immobile in eredità veniva erroneamente identificato al foglio 232 anziché foglio 332.
- Nella visura catastale il piano risulta erroneamente indicato come Terra anziché 1°
- Nelle iscrizioni di ipoteca viene erroneamente indicato il foglio 282 o 232 anziché 332

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO n° 10257
Arch. Barbara Branzi Via Comelico, 3 20135 Milano
tel 0255189078 fax 025516112 email STUDIOARCAD@iol.it

1) *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 riguarda 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;*

ATTO DI PIGNORAMENTO in data 05/12/1994, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 16/02/1995 Reg. Gen. 6426

Reg. Part. 4046 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. contro

██████████ per la somma di £. 26.940.277 oltre interessi e accessori.

Tale atto grava sulla quota di 1/3 dell'unità immobiliare sita in Milano Via Fratelli Zoia, 72 identificata al F. 282 M. 127 Sub. 9.

E' stato erroneamente indicato il Foglio 282 anziché il Foglio 332 con il quale è identificata l'unità oggetto di pignoramento.

- **ATTO DI PROVENIENZA**

Successione del 27/10/84 n° 7702 trascritta in data 14/02/1987 n° 10450/7878

contro Casati Francesco a favore di ██████████ ██████████ e ██████████
██████████ per la quota di 1/3 ciascuna .

Con tale atto veniva ereditato l'immobile oggetto di esecuzione ma veniva erroneamente indicato il foglio 232 anziché foglio 332.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così identificata al N.C.E.U.:

- foglio 332 particella 127 subalterno 9 categoria A/5 Classe 4 Consistenza 2 vani Rendita €. 134,28 piano T. Il piano risulta erroneamente indicato come Terra anziché 1°

L'appartamento al piano Primo confina: a Nord-Est con altra unità immobiliare, a Sud-Est con Via F.lli Zoia; a Sud-Ovest con altra unità immobiliare; a Nord-Ovest con cortile comune.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO n° 10257
Arch. Barbara Branzi Via Comelico, 3 20135 Milano
tel 0255189078 fax 025516112 email STUDIOARCAD@iol.it

Sulla planimetria catastale è ancora indicato un vano al piano terra che è stato stralciato e ha dato origine ad altra unità.

2) Fornire una sommaria descrizione del bene.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano primo di una palazzina in corte con tipologia a "ringhiera", di 2 piani f.t. di civile abitazione posta alla periferia ovest del Comune di Milano .

La palazzina si raggiunge dalla corte comune che affaccia sulla Via Fratelli Zola e attraverso un cancello e un portone si accede al vano scale.

L'edificio è in buono stato di manutenzione e l'impianto di riscaldamento è autonomo.

I gradini della scala sono in pietra e i pianerottoli in ceramica o cotto; le pareti di scale e pianerottoli sono tinteggiate.

Attraverso il portoncino semiblindato di ingresso all'unità si accede al locale soggiorno sul quale si aprono il servizio igienico e il disimpegno che conduce a cucina e camera da letto.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica ad esclusione della camera che è in parquet; il rivestimento di bagno e cucina è in piastrelle di ceramica.

Il bagno cieco è attrezzato con doccia, lavabo, vaso, bidet e impianto lavatrice.

I serramenti sono in alluminio con doppio vetro e le porte interne sono in legno.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

3) 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 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

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO n° 10257
Arch. Barbara Branzi Via Comelico, 3 20135 Milano
tel 0255189078 fax 025516112 email STUDIOARCAD@iol.it

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

L'unità abitativa è libera e completamente arredata.

4) 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 (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)*

L'unità fa parte di una piccola palazzina all'interno di una corte sulla quale affaccia un'altra palazzina costituita in condominio con la quale condivide le spese dell'acqua potabile.

L'amministratore del condominio adiacente è:

Zambon Daniela – V. A. da Baggio, 4– 20153 Milano

tel. 02.4565099 e fax 02.48919538 e-mail info@studiozambonsnc.it

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore è possibile affermare che l'importo dovuto per l'acqua potabile alla data del 09.10.2012 ammonta a € 680,26.

L'importo annualmente ammonta a circa € 50 ma nell'anno scorso la lettura del contatore ha segnato un consumo eccezionale pari a € 618,84.

5) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO n° 10257
Arch. Barbara Branzi Via Comelico, 3 20135 Milano
tel 0255189078 fax 025516112 email STUDIOARCAD@iol.it

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.

ISCR. NN. 546/3120 del 28/01/1994 IPOTECA in forza di Decreto Ingiuntivo n° 45766/93 + R.G. 46356/93 emesso dal Tribunale di Milano in data 09/11/1993 esecutivo in data 27/01/1994 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro [REDACTED] sino alla concorrenza di £ 33.000.000 per un capitale di £ 22.998.117. Viene erroneamente indicato il foglio 282 anziché 332

ISCR. NN. 16838/3443 del 10/05/1994 IPOTECA GIUDIZIALE in forza di Decreto Ingiuntivo n° 6832 + R.G. 6349 emesso dal Tribunale di Milano in data 16/02/1994 a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino Lavoro S.p.a. contro [REDACTED] sino alla concorrenza di £ 45.000.000 per un capitale di £ 26.411.454. Viene erroneamente indicato il foglio 232 anziché 332

6) 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 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 01 settembre 1967.

Il Comune di Milano ha rilasciato:

- Licenza di Occupazione n° 456 con decorrenza 1 giugno 1933 a seguito di nulla osta del 23 marzo 1927 Atti n° 145365/51293/32

- Autorizzazione per opere edilizie n° 3138 del 19 settembre 1983 Atti 69135/3789/83 rilasciata per la formazione di un servizio igienico in alloggio al 1° piano.

La visione dei disegni allegati all'autorizzazione edilizia evidenzia la difformità architettonica dello stato dei luoghi con quanto autorizzato. Non compare la formazione del locale cucina e della camera da letto e non esiste l'antibagno indicato.

Anche la planimetria catastale risulta difforme in quanto risalente al 1946 e quindi rappresentata anche senza servizio igienico.

Il Comune di Milano non ha trovato pratiche, successive all'autorizzazione, riguardanti le opere realizzate e anche la debitrice ammette di aver eseguito le opere senza titolo abilitativo.

Le opere realizzate consistono nel frazionamento del locale posto posteriormente per ricavare due locali con destinazione cucina e camera da letto.

Tali opere sono conformi alle normative edilizie per cui è possibile regolarizzare la situazione; occorre presentare presso il Comune di Milano permesso di costruire in sanatoria.

La variazione catastale dovrà anche effettuare la rettifica del piano erroneamente indicato come Terra e la nuova planimetria non dovrà più contenere il vano al piano terra.

La sanatoria comunale, riferita al DPR 380/2001 art. 37 comma 4, potrà essere non inferiore a €. 516,00 e non superiore a €. 5.164,00; l'importo viene stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Generalmente per questo tipo di abuso la sanzione ammonta a €. 516,00 oltre ai costi professionali per l'espletamento della pratica comunale e della variazione catastale e alle eventuali spese; l'importo professionale potrebbe aggirarsi

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO n° 10257
Arch. Barbara Branzi Via Comelico, 3 20135 Milano
tel 0255189078 fax 025516112 email STUDIOARCAD@iol.it

intorno a € 1.800, comprensivi di variazione catastale oltre spese, IVA e oneri di legge.

7) *fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

a) *della certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante;*

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*

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Non esiste documentazione in merito.

La debitrice ha fornito l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'unità risulta in Classe G con valore EPh pari a 223.88 kWh/m2a

8) *Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

CRITERI DI VALUTAZIONE

Trattandosi di immobile destinato ad uso abitativo per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene e le condizioni di mercato.

La sottoscritta in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO n° 10257
Arch. Barbara Branzi Via Comelico, 3 20135 Milano
tel 0255189078 fax 025516112 email STUDIOARCAD@iol.it

necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate che sono state utilizzate al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna. Al fine di poter effettuare la stima dell'immobile si sono assunte indagini condotte in zona e comparate con i dati espressi sulle pubblicazioni del settore.

La valutazione è stata condotta prendendo come riferimento i valori indicati su:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili a cura di Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano 2° semestre 2011 n.° 40
- Osservatorio Immobiliare Tecnocasa Edizione 2011
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio 2° semestre 2011

Come richiesto dal quesito del Giudice è stato in ogni caso indicato il valore, intero e per quota, dell'immobile sia libero che occupato.

Il valore di mercato degli immobili vincolati da contratto di locazione è generalmente determinato tenendo conto:

- Della durata del periodo durante cui sussiste l'impossibilità per il futuro proprietario di pienamente disporre del bene e cioè della scadenza del contratto di locazione
- Della redditività lorda prodotta dall'immobile

Considerati i predetti fattori e considerato che sul libero mercato gli immobili locati sono generalmente quotati con valori mediamente inferiore del 20-30% rispetto al valore da libero, la sottoscritta determina di applicare una riduzione pari al 30% sui valori espressi per l'immobile libero da persone e cose.

La superficie lorda dell'appartamento calcolata sulla base dei disegni catastali e di quanto rilevato sul posto risulta essere circa mq. 60,00.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO n° 10257
Arch. Barbara Branzi Via Comelico, 3 20135 Milano
tel 0255189078 fax 025516112 email STUDIOARCAD@iol.it

In considerazione della qualità dell'immobile, delle finiture e dell'ubicazione si ritiene pertanto che alla data della presente consulenza si possa stimare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, considerata libera da vincoli in € 120.000,00.

Il valore della quota pari a 1/3 dell'unità considerata libera è pari a € 40.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata occupata risulta pari a € 120.000,00 – 30% = € 84.000,00

Il valore della quota pari a 1/3 dell'unità considerata occupata è pari a € 28.000,00.

Certa di aver adempiuto all'incarico con competenza e serena coscienza.

Con ossequi.


ARCH. BARBARA BRANZI
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5598
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL
TRIBUNALE DI MILANO N° 10257

Milano, 15/10/2012

Allegati:

- Documentazione amministratore
- Documentazione fotografica
- Iscrizioni, trascrizioni, sequestri conservativi gravanti sul bene.
- Documentazione catastale.
- Documentazione comunale
- Attestazione corrispondenza
- Attestato Certificazione Energetica