

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione III civile - Esecuzioni Immobiliari**

**R.G. 3970 /2012 +4253 / 2012**

**G.E. Dott. Guido Macripò**

*Procedura promossa da*

**SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SCPA**

*contro*

\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PREMESSA:

Il giorno 16/08/2013 il G.E. Dott. Guido Macripò nominava C.T.U. la sottoscritta, dr. arch. Maria Grazia Mina, nella procedura immobiliare promossa dalla Società Gestione Crediti BP nei confronti dei sigg. ....

La sottoscritta C.T.U., iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n° 4759 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n° 7578, con studio in Milano via Augusto Anfossi n. 9, prestava giuramento di rito il giorno 02/10/2013, con scadenza per il deposito della perizia al giorno 29/12/2013 (Udienza 11/02/2014), secondo il Quesito qui di seguito riportato.

\*

**INDICE:**

La Relazione risponde al Quesito, seguendo la successione numerata in esso contenuta, secondo capitoli separati. Essa è completata da documentazione allegata, cartacea e grafica, di cui all'elenco all'ultima pagina della presente Relazione, nonché fotografica. (Allegato 10c)

\*

1



- 1.a IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CONFINI E DATI CATASTALI.
- 1.b ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO, QUOTE DI PROPRIETA' DIRITTI REALI.
- 1.c ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA.                      1.d SEGNALAZIONI.
2. DESCRIZIONE DEI BENI.
3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI / CONTRATTI.
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.
5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI, NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI / DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.
6. bis SEGNALAZIONE DI EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI.
7. INDICAZIONI CIRCA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZIONE IMPIANTI.
8. VALORE DELL' IMMOBILE SIA LIBERO SIA OCCUPATO / QUOTE / DIVISIBILITA'.
9. COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO.
10. ALLEGATI:
- a) TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI E SEQUESTRI CONSERVATIVI, ISCRIZIONI IPOTECARIE.
- b) DESCRIZIONE DEI BENI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE.
- c) FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE E PLANIMETRIE.
- d) AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE PER INIZIO OPERAZIONI PERITALI.
- e) COPIA SEMPLICE DELLA RELAZIONE.
- f) COPIA DELL' ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA / CONTRATTO D'AFFITTO.
- g) ATTESTAZIONE INVIO COPIA PERIZIA.

2



## RELAZIONE DI PERIZIA

### 1.a IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CONFINI E DATI CATASTALI

- Il bene colpito, come descritto in entrambi gli Atti di Pignoramento della Società Gestione Crediti BP scpa, nella sua qualità di mandataria e procuratrice speciale del Banco Popolare S.C., come in atti è: "...in Comune di Milano, Via Monte San Genesio n. 2, e precisamente: - appartamento al piano quarto della scala A con annesso un vano di solaio nel sottotetto. Coerenze: - dell'appartamento: cortile comune, vano scala, pianerottolo comune ed appartamento sub. 33; - del solaio: cortile comune, altro solaio, corridoio comune, altro solaio. Censiti al Catasto Fabbricati al foglio 136, mappale 308, sub. 36, via Monte S. Genesio n. 2, piani 4-5, Z.C. 2, cat. A/4, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 356,36."

3

La scrivente ha effettuato ricerche presso l'U.T.E. di Milano, reperendo la planimetria relativa alla scheda catastale dell'appartamento con solaio, presentata nell'anno 1939 (All. D.1); ha inoltre verificato l'individuazione del fabbricato come estratto mappa presente in Atti (All. D).

Inoltre ha verificato la visura storica (All. C) presente agli Atti, ove l'intestazione dell'unità risulta attualmente attribuita ai sigg.

per la quota di 1 / 2 ciascuno.

In particolare, l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U.:

Comune di Milano - via Monte San Genesio n. 2 - piani 4 - 5 - foglio 136 - mappale 308 - sub. 36 - Z.C. 2 - cat. A/4 - cl. 5 - vani 3 - R.C. Euro 356,36.

**COERENZE da nord in senso orario, come meglio verificate:**

- dell'appartamento: cortile al mapp. 306, vano scala, pianerottolo comune ed appartamento sub. 33, proprietà di terzi al mapp. 307;
- del solaio: cortile al mapp. 306, altro solaio, corridoio comune, altro solaio.



**1.b ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO,  
QUOTE DI PROPRIETA'/DIRITTI REALI**

Pignoramento *a favore* del Banco Popolare Società Cooperativa, nei confronti dei ..... per la quota di ½ ciascuno, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1 al n. gen. 54823 part. 39865 in data 31/10/2012.

4

**1.c ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA**

La proprietà dell'appartamento con solaio, oggetto della presente Procedura, è pervenuta ..... da compravendita a Rogito Notaio Rosanna Di Mauro, repertorio n. 14.443 – 9.501 del 09 gennaio 2007, trascritto ai nn. gen. 3154 - part. 1643 in data 12 gennaio 2007, per acquisto dal sig. Halawa Khediwy.

Il Rogito, dalla scrivente reperito presso lo studio del Notaio Rosanna Di Mauro, e qui allegato alla lettera "10 f", così descrive l'unità immobiliare: "... in Comune di Milano, Via Monte San Genesio n. 2, e precisamente:

- appartamento al piano quarto della scala A, di due locali e servizio con annesso un vano nel sottotetto.

Coerenze: - dell'appartamento: cortile comune, vano scala, pianerottolo comune ed appartamento sub. 33; - del solaio: cortile comune, altro solaio, corridoio comune, altro solaio.

Censiti al Catasto Fabbricati al foglio 136, mappale 308, sub. 36, via Monte San Genesio n. 2, piani 4 – 5, Z.C. 2, cat. A/4, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 356,36 ....".

**1.d. SEGNALAZIONI : Nessuna**



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE: Comune di Milano, Via Monte San Genesio n. 2; unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano quarto di edificio condominiale alla scala denominata "A", con annesso vano di solaio al piano quinto sottotetto.

5

DESCRIZIONE DELLA ZONA: il fabbricato condominiale è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Milano, presso Piazza Maciachini, servita dalla Stazione della Linea Metropolitana 3. La zona è costituita da edilizia d'espansione, anche datata, a destinazione mista; l'area è servita da urbanizzazioni primarie e secondarie.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO: edificio con struttura di tipo tradizionale in muratura portante e copertura a tetto; e' presente area interna di cortile pavimentata, che dà accesso anche ad altri fabbricati.

L'edificio non è dotato di servizio di portineria; la scala ove è ubicata l'unità immobiliare è dotata di impianto ascensore accessibile con propria chiave (gli attuali proprietari ne risultano in possesso).

Finiture esterne: facciate finite in intonaco tinteggiato con cementi decorativi; portone principale in metallo e vetro; portoncino d'ingresso alla scala "A" in alluminio anodizzato e vetro.

Finiture interne: androne di ingresso al Condominio pavimentato, pareti tinteggiate con zoccolatura in pietra naturale; pianerottolo scala "A" con pavimentazione in marmette e pareti rivestite in algalite; scale rivestite in graniglia.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Finiture esterne: Porta d'ingresso non blindata; serramenti bagno e camera in alluminio con vetro termo-camera (in bagno privo di persiana) – serramento cucina in legno con vetro semplice e persiana – balcone pavimentato con parapetto in ferro.

Finiture interne: pareti e plafoni rasati e tinteggiati; pavimenti in piastrelle di



ceramica; cucina con zona cottura piastrellata; nel bagno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica con n. 4 sanitari (lavello – vaso – bidet e doccia) con rubinetterie di normale qualità; porte del tipo a soffietto.

6

Impianti: l'appartamento risulta servito da impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda, tramite caldaia murale a gas, con termosifoni in alluminio; l'impianto elettrico-citofonico risulta sottotraccia.

Finiture solaio: l'accesso non è stato possibile, né alle parti comuni del quinto piano sottotetto, né all'interno del vano.

#### CONSIDERAZIONI:

La costruzione si presenta in discreto stato di conservazione; l'unità immobiliare si presenta pure in discreto stato di conservazione / manutenzione.

CONSISTENZA DEI BENI: I beni oggetto della presente Procedura, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, consistono in:

- a piano quarto: unità immobiliare ad uso residenziale costituita da n. 1 locale con angolo cottura, dotato di balcone, n. 1 camera da letto e bagno.

- a piano sottotetto: n. 1 vano di solaio.

PIANO	MQ.	DESTINAZIONE
P. 4°	44,40	Residenza
P. 4°	1,80	Balcone
P. 5°	10,00	Vano solaio

Allegate alla lettera "10c" sono la planimetria dell'appartamento e la planimetria del vano solaio, redatte sulla base dei rilievi effettuati (per il vano di solaio, tramite lettura dei precedenti rogiti e relativi allegati grafici).



### 3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI / CONTRATTI

La scrivente ha provveduto ad inviare raccomandata A/R, al sigg. \_\_\_\_\_ all'indirizzo di residenza che risulta negli atti di Pignoramento, ed ha proceduto ad effettuare il sopralluogo nella data stabilita del 04 novembre 2013. **Allegato "10 d"**.

La scrivente ha provveduto altresì ad informare del sopralluogo il creditore procedente, nella persona degli avv.ti Cesare P. Franzi e Stefano G. Folesani, tramite messaggio di Posta Certificata.

Il sopralluogo all'appartamento è stato condotto alla presenza del \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di utilizzare l'appartamento con la sua famiglia.

In sede di sopralluogo il \_\_\_\_\_ ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi della porta d'accesso alle parti comuni del 5° piano, nonché del vano di solaio, del quale non conosce l'ubicazione.

Dall'indagine dalla scrivente effettuata presso l'Ufficio del Registro di Milano non sono risultati contratti d'affitto, come da allegato "10 f".

\*

### 4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La scrivente ha contattato lo Studio di Amministrazione Vitariello, il quale ha informato che ad oggi il Condominio vanta un credito, per rate scadute al 30.09.2013, di Euro 3.526,53. Il tutto come meglio dettagliato nell'Allegato E .

7



**5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI,  
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

La scrivente ha proceduto ad effettuare le visure aggiornate relative al ventennio  
antecedente il pignoramento. (All. B)

Reg. gen. - Reg. part. - Data

8

**--- TRASCRIZIONI ---**

54823 39865 31/10/2012

**Verbale pignoramento immobili**

Milano – Via Monte San Genesio n. 2

foglio 136 mappale 308 sub. 36

A favore: Banco Popolare Società Cooperativa.

Per la quota 1/1

Contro:

Per la quota di 1/2

Per la quota di 1/2

\*

**-- ISCRIZIONI --**

3155 985 12/01/2007

**Ipoteca Volontaria**

Milano – Via Monte San Genesio n. 2

foglio 136 mappale 308 sub. 36

A favore: Banco Pop. di Verona e Novara s.c.r.l.

Per la quota 1/1

Contro:

Per la quota di 1/2

Per la quota di 1/2

\*





## 6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Le ricerche dalla scrivente esperite presso il Comune di Milano hanno confermato per il fabbricato di Via Monte San Genesio n. 2 quanto indicato nel Rogito, circa l'inizio della costruzione antecedentemente il 1° settembre 1967.

9

L'Ufficio Toponomastica Comunale ha inoltre precisato che gli Atti di riferimento per la costruzione sono del 1928 al n. 41105.

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano nulla è risultato, né circa l'unità immobiliare, né circa il fabbricato per le parti comuni.

I tipi grafici riportanti le planimetrie dell'appartamento e del solaio, oggetto della presente Procedura, dalla scrivente redatte, sono allegate alla lettera "10 c".

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'unità immobiliare ha conformazione simile a quella rilevabile dalla scheda catastale presentata nell'anno 1939, nella quale peraltro manca l'indicazione del balcone ed è, con ogni evidenza per mero errore grafico, mal indicato l'ingresso all'appartamento.

Circa il vano di solaio si precisa nel capitolo seguente.

L'edificio risulta individuato nel vigente P.G.T. comunale di Milano, ubicato in zona Urbanistica "ARU - Ambiti di rinnovamento urbano" (Titolo II capo III) - "tessuti di rinnovamento urbano" (art. 27.2).

**Il tutto è dichiarato ai sensi delle vigenti leggi.**

\*



**6. bis SEGNALAZIONE DI EVENTUALI DIFFORMITA'  
URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI;  
SANABILITA'**

Come sopra evidenziato, la scheda catastale presentata nell'anno 1939 presenta i seguenti errori / omissioni:

10

- mancanza dell'indicazione del balcone cucina;
- errata individuazione dell'ingresso all'unità immobiliare;
- mancata individuazione del vano di solaio, annotato dall'Accertatore catastale, ma non identificabile (detto vano risulta compreso nella consistenza catastale dell'appartamento e correttamente indicato nella visura).

Per quanto segnalato, la scrivente ritiene necessaria la presentazione di nuova pratica catastale Docfa con planimetria "a migliore identificazione", nella quale sia anche disegnato il piano sottotetto con collocazione precisa del vano di solaio rispetto alle parti comuni.

Per tale operazione la scrivente indica l'importo preventivo, relativo a competenze tecniche per Euro 800,00 + oneri fiscali e relativo a diritti catastali da versare (ad oggi) per Euro 50,00.

La scrivente precisa di aver condotto ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, tramite lettura di n. 4 Atti notarili succedutisi nel tempo, risalendo al 1° Rogito del Condominio – rep. 22172 del 29/10/1957 Dr. C. Cellina, con il quale veniva venduta l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, e che porta allegato il Regolamento di Condominio. Tra gli allegati grafici al predetto Rogito sono sia la planimetria dell'appartamento oggi di proprietà degli Esecutati (allegato "A" dell'allegato "A" al Rogito), sia la planimetria del relativo vano di solaio (allegato "B" dell'allegato "A" al Rogito), che risulta pertanto chiaramente individuato; grazie a tale documento ha potuto essere redatta la tavola grafica n. 2 allegata alla presente Relazione.



La scrivente precisa che l'allegato grafico "A" relativo all'appartamento lo rappresenta con balcone e con l'ingresso esattamente indicato, come nella realtà.

\*

#### **7. INDICAZIONI CIRCA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZIONE IMPIANTI**

11

La scrivente ha provveduto ad avvalersi di Tecnico abilitato all'elaborazione di Attestato di Certificazione Energetica, quale ausiliario, ed allega tale documento alla presente Relazione. (All. F)

**L'unità immobiliare risulta classificata in classe "G".**

\*

#### **8. VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO SIA OCCUPATO / QUOTE / DIVISIBILITA'**

**PREMESSA:** per quanto riguarda i criteri adottati per la stima dell'attuale valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente Perito si è documentata circa i valori a mq. adottati da esperti del settore immobiliare della zona, riportati su specifiche pubblicazioni, nonché pubblicati dall'Agenzia del Territorio, inoltre ha considerato le peculiarità della costruzione, nonché del contesto ambientale ed urbanistico e della particolare situazione in cui versa il mercato immobiliare nazionale.

**Circa la divisibilità:** l'unità immobiliare non risulta divisibile data la limitata estensione.

**VALUTAZIONE:** Sulla base di quanto relazionato, si considera per l'unità immobiliare ad uso residenziale, un valore al mq. di Euro 2.500,00 di superficie lorda vendibile.

Le superfici vendibili "reali" dell'unità immobiliare sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali esterni e dei muri divisorii interni, considerando i muri di confine al 50%; il balcone al 10%; il vano di solaio al 10%.



**UNITA' AD USO RESIDENZIALE:**

$[44,40 + (1,80 \times 10\%) + (10,00 \times 10\%)] = \text{MQ. } 45,60$

$\text{MQ } 45,60 \times \text{€ } 2.500,00 / \text{mq.} = \text{Euro } 114.000,00$

\*  
PERTANTO, IL VALORE BASE DI STIMA DELLA QUOTA  
DELLA PIENA PROPRIETA' DEI E

12

alle attuali condizioni di mercato consiste in:

Euro 114.000,00 considerato LIBERO ed

Euro 79.800,00 se considerato OCCUPATO  
e quindi abbattuto del 30% del suo valore come di norma.

\*  
IL VALORE BASE DI STIMA DELLA QUOTA DI PROPRIETA'  
DI 1/2 DEL \_\_\_\_\_, consiste in:

Euro 57.000,00 se considerato LIBERO

Euro 39.900,00 se considerato OCCUPATO  
e quindi abbattuto del 30% del suo valore come di norma.

\*  
IL VALORE BASE DI STIMA DELLA QUOTA DI PROPRIETA'  
DI 1/2 DEL \_\_\_\_\_, consiste in:

Euro 57.000,00 se considerato LIBERO

Euro 39.900,00 se considerato OCCUPATO  
e quindi abbattuto del 30% del suo valore come di norma.

\*\*\*

La sottoscritta, avendo assolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Perizia, composta da n. 13 pagine e completa di allegati, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Milano, 20/11/2013

IN FEDE *arch. Maria Grazia Mina*



**ALLEGATI ALLA PRESENTE:**

- A) Quesito.
- B) Ispezioni effettuate presso Conservatoria Milano. C) Visura catastale storica.
- D) Estratto mappa catastale – D.1) Scheda catastale reperita.
- E) Documentazione Condominiale reperita.
- F) Attestato di Certificazione Energetica prodotta dall'Ausiliario.

13



**10. a ALLEGATI**

Reg. gen. - Reg. part. - Data

**--- TRASCRIZIONI ---**

54823 39865 31/10/2012

**Verbale pignoramento immobili**

Milano – Via Monte San Genesio n. 2

foglio 136 mappale 308 sub. 36

A favore: Banco Popolare Società Cooperativa.

Per la quota 1/1

Contro:

Per la quota di 1/2

Per la quota di 1/2

\*

**-- ISCRIZIONI --**

3155 985 12/01/2007

**Ipoteca Volontaria**

Milano – Via Monte San Genesio n. 2

foglio 136 mappale 308 sub. 36

A favore: Banco Pop. di Verona e Novara s.c.r.l.

Per la quota 1/1

Contro:

Per la quota di 1/2

Per la quota di 1/2

\*\*\*

14



**10.b                    DESCRIZIONE DEI BENI**  
**IDENTIFICAZIONE CATASTALE                    COERENZE**

Il bene oggetto della presente procedura consiste in: **Comune di Milano, Via Monte San Genesio n. 2: unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano quarto di edificio condominiale alla scala denominata "A"; costituita da corridoio d'ingresso, da n. 1 locale giorno con angolo cottura e dotato di balcone, n. 1 camera e bagno (con finestra).**

15

**A piano sottotetto: vano di solaio.**

**L'unità immobiliare risulta classificata in classe energetica "G".**

\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Comune di Milano - via Monte San Genesio n. 2 - piani 4 – 5 - foglio 136 - mappale 308 - sub. 36 - Z.C. 2 - cat. A/4 - cl. 5 - vani 3 - R.C. Euro 356,36.

\*

**COERENZE da nord in senso orario, come meglio verificate:**

- dell'appartamento: cortile al mapp. 306, vano scala, pianerottolo comune ed appartamento sub. 33, proprietà di terzi al mapp. 307;
- del solaio: cortile al mapp. 306, altro solaio, corridoio comune, altro solaio.

\*\*\*



**10 g ATTESTAZIONE INVIO COPIA PERIZIA**

La scrivente dichiara di aver provveduto all'invio di copia della Perizia al Creditore precedente, allo Studio Legale Franzi nella persona dell'avv. Stefano Folesani per la Società Gestione Crediti BP, tramite messaggio di Posta Elettronica, nonché agli esecutati.

16

Milano, 20/11/2013

In Fede

*arch. Maria Grazia MINA*

