

ORIGINALE



# Tribunale Ordinario di Milano



R.G.E. n° 1493/2010



**SEZIONE III CIVILE**  
**DOTT.SSA LAURA CORAZZA**



Addì, 10 ottobre 2011

**L'ESPERTO NOMINATO**

(Dott. Ing. Anna Guerriero)



Tribunale Civile di Milano

Sez. III - Esecuzioni Immobiliari

**R.G.E. 1493/2009 – G.E. Dott.ssa Laura Corazza**

\* \* \*

Creditore procedente: (

Debitori eseguiti:

\* \* \*

**BENI PIGNORATI:**

In Comune di Milano all'indirizzo di Via Guerzoni n. 37

1. Appartamento in stabile condominiale insistente al piano IV/sottotetto composto da: ingresso/soggiorno, camera, bagno, cucina e ripostiglio; il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

Foglio 132 - Mapp. 270 - Sub 19 - categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 3 vani - Rendita € 185,92 - Via Guerzoni n. 37.

**proprietà per 1/1.**

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto, ing. Anna Guerriero, con studio in Milano all'indirizzo di Via Molino delle Armi n. 11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 10685, con ordinanza del 26 aprile 2011 del G.E. dott.ssa Laura Corozza è stato nominato Esperto nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, promossa da [redacted] / contro [redacted] - credito vantato in: € 2.061,72, di cui € 1.224,64 per spese condominiali impagate, oltre gli ulteriori interessi legali dall'1/02/2010 al saldo effettivo ed oltre le spese di registrazione del decreto ingiuntivo ed alle successive spese occorrente ed € 10.459,93 oltre l'imposta di registrazione della sentenza, notificata in data 13/02-18/02/2010 a seguito di sentenza n. [redacted] emessa e depositata in data 15/05/2009 dal Tribunale di Milano nella causa R.G. n. [redacted] nei confronti del signor [redacted]

In data 13 maggio 2011, innanzi all'Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa Laura Corozza, il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito; nell'occasione al sottoscritto veniva sottoposto il seguente quesito:

**"PROVVEDA** 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 questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
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 riguarda 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 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)*
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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
8. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;

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.

9. Ad 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 i (avvisi di inizio operazioni peritali);

e) 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 dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

*Alleggi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii. Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

*Si **autorizza** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati. **Avverte** l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari."*

Per depositare la relazione peritale, il Giudice dell'esecuzione ha concesso termine ordinatorio fino al 9 ottobre 2011.

**(all. n. 1 alla C.T.).**

In data **18 maggio 2011** lo scrivente ha compiuto accesso presso lo Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio Visure - del Comune di Milano, dove ha provveduto a protocollare la richiesta di visura della documentazione edilizia relativa all'immobile in Milano all'indirizzo di Via Guerzoni n. 37.

**(all. n. 2 alla C.T.).**

In data **19 maggio 2011** lo scrivente ha informato, a mezzo raccomandata R.R. l'esecutato \_\_\_\_\_ e il creditore procedente \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, nella persona dell'amministratore pro-tempore dott.ssa

domiciliato presso gli Avv.ti Elena Murari e Stefano Botta, di aver fissato il

sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva in argomento, per il giorno 31 maggio 2011 ad ore 9,00 - Via Guerzoni n. 37 in Milano.

**(all. n. 3 alla C.T.).**

In data **8 giugno 2011** lo scrivente esperto ha dato comunicazione a mezzo fax al Procuratore del Creditore procedente dell'esito negativo del sopralluogo fissato per il giorno 31 maggio 2011, informando contestualmente di aver rinnovato, a mezzo raccomandata R.R., l'avviso di accesso ai luoghi oggetto di esecuzione immobiliare per il giorno 22 giugno 2011 ad ore 9,00; l'avviso è stato indirizzato debitore e al creditore procedente.

**(all. n. 4 e n. 5 alla C.T.).**

In data **22 giugno 2011** è stato esperito sopralluogo presso l'unità immobiliare posta al quarto piano dello stabile all'indirizzo di Via Guerzoni n. 37 alla presenza dell'Amministratore del [redacted], dott.ssa [redacted] e del signor [redacted] cugino dell'esecutato [redacted] come da dichiarazione delle stesso [redacted].

Le operazioni peritali hanno formato oggetto del verbale che si restituisce in allegato alla presente.

**(all. n. 6 alla C.T.).**

In data **3 ottobre 2011**, si è compiuto accesso presso la Conservatoria di Milano per la verifica della documentazione ipotecaria; verifica che si è compiuta in pari data con la stampa dell'elenco sintetico delle formalità in capo all'esecutato [redacted] e delle note di trascrizione e iscrizione contro lo stesso soggetto.

L'accesso presso l'Agenzia del Territorio di Milano è stato compiuto in data 9 giugno 2011, provvedendo nell'occasione ad acquisire l'estratto di mappa e la visura storica per immobile.

**(all. n. 7 e n. 8 alla C.T.).**

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione.

### **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI ED**

#### **OSSERVAZIONI**

In risposta al quesito: *"PROVVEDA 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 al/i debitore/i (...)",* si segnala che la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo può considerarsi completa, con le osservazioni riportate in calce al presente paragrafo.

Al fascicolo del creditore procedente, sono allegati i seguenti documenti depositata in data 21 ottobre 2010:

- 1) certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato in data 14 ottobre 2010 dal Dott. Avv. Vittorio Bottaro;
- 2) n. 10 visure ipotecarie risalenti al 14/10/2011 - formalità pregiudizievoli: trascrizioni e iscrizioni nonché annotazioni - insistenti nell'ultimo ventennio sugli immobili oggetto della procedura esecutiva in trattazione;



Si precisa che la raccomandata inviata al debitore \_\_\_\_\_, presso l'indirizzo di residenza, Via Guerzoni n. 37 in Milano, è stata restituita al mittente per compiuta giacenza.

In data 20 maggio 2011 è ritornato al mittente l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata all'Avv. \_\_\_\_\_ i.

Si allega copia del **II avviso** dell'avvio delle operazioni peritali datato 8 giugno 2011, delle accettazioni delle raccomandate inviate a: Avv. \_\_\_\_\_, procuratore legale del creditore procedente \_\_\_\_\_ 7 e \_\_\_\_\_ esecutato.

In data 10 giugno 2011 è ritornato al mittente l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata all'Avv. \_\_\_\_\_.

In data 16 giugno 2011 è ritornato al mittente l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata all'esecutato \_\_\_\_\_.

Alla data e all'ora stabilite – 22 giugno 2011 - hanno avuto luogo le operazioni peritali alla presenza di: \_\_\_\_\_ Amministratore pro tempore del \_\_\_\_\_ i.

Nell'occasione al termine dei lavori lo scrivente ha redatto il verbale delle operazioni compiute; verbale sottoscritto dai presenti al sopralluogo che si allega alla presente relazione di perizia estimativa.

**(all. n. 3, n. 5 e n. 6 alla C.T.).**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DELL'ATTO DI  
PIGNORAMENTO ED ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

In relazione al quesito n. 2): "Provveda 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;" si espone di seguito quanto richiesto.

\* \* \*

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

Comune di Milano: Via Guerzoni n. 37

1.1) **Appartamento** in stabile condominiale "vecchia milano", privo di ascensore, posto al piano quarto/sottotetto, composto da: ingresso/soggiorno, camera, bagno, cucina e ripostiglio; il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

Foglio 132 - Mapp. 270 - **Sub 19** - zona cens. 2 - categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 3 vani - rendita € 185,92 - Via Guerzoni n. 37 - piano: 4.

[Classamento proposto decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94)]

**Coerenze dell'appartamento:** - piano quarto - a nord cortile comune e pianerottolo comune; a est appartamento di proprietà di terzi; a sud

appartamento di proprietà di terzi; a ovest appartamento di proprietà di terzi e cortile comune; a ovest appartamento di proprietà di terzi e cortile comune.

\* \* \*

**2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data 29 giugno 2010 ai nn. , a favore di ,  
 37 C.F. , contro il signor nato in Egitto il  
 C.F. per l'importo di **Euro 2.061,72=**, di cui  
 € 1.224,64 per spese condominiali impagate, oltre gli ulteriori interessi legali  
 dall'1/02/2010 al saldo effettivo ed oltre le spese di registrazione del decreto  
 ingiuntivo ed alle successive spese occorrente ed **Euro 10.459,93=** oltre  
 l'imposta di registrazione della sentenza, notificata in data 13/02-18/02/2010 a  
 seguito di sentenza n. emessa e depositata in data 15/05/2009 dal  
 Tribunale di Milano nella causa R.G. n. nei confronti del signor :

**IL RICHIAMATO PIGNORAMENTO COLPISCE COMPLESSIVAMENTE LA  
 QUOTA DI 100/100 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SUDETTO BENE.**

\* \* \*

**3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA:**

La proprietà del bene pignorato, come più sopra identificato, è pervenuta  
 all'attuale proprietario in forza di **atto di compravendita a rogito Dott. Cesare  
 Chiodi Daelli, Notaio in Milano, in data 3 agosto 2006, repertorio n.  
 97.488, raccolta n. 22.259**, registrato a Milano 1 in data 4 agosto 2006 al n.

15161 serie 1T e **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di **MILANO 1** in data **7 agosto 2006** ai nn. **66507/38245**.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

In risposta al **quesito n. 3)**: *"Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i"* si riporta di seguito quanto richiesto.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione estimativa, appartamento al piano quarto/sottotetto, insiste in un fabbricato condominiale in Comune di Milano all'indirizzo di Via Guerzoni n. 37; zona nord di Milano, distante circa 1.000 metri dalla fermata "Maciachini" della metropolitana cittadina - linea 3 – e dal passante ferroviario Lancetti, servita dalla linea di trasporto pubblico urbano n. 2.

Trattasi di zona prettamente residenziale, ricca dei più svariati esercizi commerciali rispondenti alle quotidiane necessità del cittadino, a media densità abitativa, conserva edifici e caratteristiche della "vecchia milano".

#### **Lo stabile di Via Guerzoni n. 37 è stato edificato all'inizio degli anni '30**

(Nulla osta rilasciato dal Comune di Milano a \_\_\_\_\_ in data 23/06/1931 - Atti n. 91829/1931 - e in data 5/11/1931 – Atti n. 148375/1931 – con cui fu autorizzata la costruzione dei locali di compendio dello stabile sito al n. 37 di via Guerzoni; in data 07/02/1931 il Comune di Milano ha rilasciato a \_\_\_\_\_ Licenza n. 153 - Atti n. 91829/18048/1931 - nulla osta di occupazione di n. 1 locale sottotetto ad uso abitazione e in data 12/08/1932 Licenza n. 890 – Atti n. 21851/3625/1932 – nulla osta di occupazione di n. 6 locali sottotetto ad uso abitazione), si sviluppa per 4 piani fuori terra (oltre 12 metri di altezza dal suolo)

oltre al piano terra e al piano interrato/cantinato.

Lo stabile con ingresso principale da via Guerzoni è costituito da due corpi scale ed è privo di ascensore.

\* \* \*

Trattasi di **edificio realizzato in muratura portante** con elementi bidimensionali – solai e coperture – in legno.

La facciata è caratterizzata da fregi caratteristici dell'epoca di costruzione.

Varcato il portone d'accesso si accede ai due corpi scala posti lateralmente allo stesso ingresso; la scala condominiale è in muratura e le pareti sono strolate e tinteggiate di colore rosso mattone per un'altezza di circa 1,00 m e per la restante parte in colore chiaro. Il piano terra e i pianerottoli di smonto dei vari piani sono pavimentati con lastre in pietra risalenti all'epoca di costruzione dello stabile.

**Nel complesso lo stato di manutenzione degli spazi condominiali è buona.**

\* \* \*

### **1) APPARTAMENTO - SUB 19**

Il portoncino di accesso all'appartamento in oggetto è di tipo non blindato e non è dotato di spioncino.

**L'unità immobiliare in trattazione** è composta da: ingresso/soggiorno, camera, bagno, cucina e ripostiglio.

La pavimentazione della medesima unità immobiliare è in piastrelle del tipo ordinario; le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiara.

Le pareti del locale bagno e della cucina sono piastrelate in corrispondenza



rispettivamente dei servizi igienici/sanitari e dell'angolo cottura.

Il bagno, dotato di lavandino, vaso, vasca e zona lavanderia, è provvisto di affaccio sul cortile interno, ma è alla data del sopralluogo privo di serramento.

I serramenti esterni (cucina e camera da letto) sono in legno con apertura a pacchetto.

Il locale ingresso/soggiorno non è dotato di ricambio d'aria.

Le porte interne - ingresso/soggiorno-bagno e cucina-camera da letto sono in legno tamburato.

L'altezza netta interna varia da un massimo di 3,20 m ad un minimo di 2,40 m nella zona ingresso/soggiorno-bagno e da un massimo di 3,20 m ad un minimo di 1,20 nella zona cucina-camera-ripostiglio.

Si segnala che le utenze, ad eccezione del riscaldamento, sono di tipo autonomo; l'impianto citofonico è del tipo ordinario.

**Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto sono carenti, fatta eccezione dell'imbiancatura dei locali camera da letto e ingresso/soggiorno; in particolare per quanto riguarda le condizioni delle murature d'ambito che delimitano la zona bagno - pareti e soffitto - sono state rilevate ampie zone di ammaloramento la cui causa è da imputarsi ad infiltrazioni di acqua piovana.**

Per quanto riguarda gli impianti il signor \_\_\_\_\_, cugino dell'esecutato \_\_\_\_\_, non è stato in grado di indicare l'epoca di realizzazione degli stessi.

\* \* \*



Lo stato dei luoghi è risultato **NON corrispondente** alla planimetria catastale in atti.

Sul punto deve annotarsi che il [redacted] ha promosso nel 2007 causa civile avanti al Tribunale di Milano rubricata al n. [redacted] di Ruolo Generale - Sez. XIII Civile, Dott.ssa Folci - contro [redacted] 4, vertenza conclusasi nel maggio 2009, con la pronuncia della Sentenza n. 6574/2009 **(all. n. 10 alla C.T.)** che così dispone: *"Voglia il Tribunale Illustrissimo, contrariis reiectis, dichiarare e condannare il sig. [redacted], con spese ed oneri interamente a suo carico, alla demolizione del manufatto per cui è causa ed al ripristino della copertura dell'edificio con ripristino della struttura e della portanza del tetto nello stato originario. In alternativa in caso di riedificazione, successivamente alla demolizione, dichiarare tenuto e condannare il convenuto alla riedificazione del manufatto in modo da realizzare una costruzione che sia conforme a tutte le regole dell'arte (sia dell'architettura che della statica) oltre che alle normative vigenti ed ai criteri estetici, desunti questi ultimi dalle altre costruzioni similari già esistenti sul tetto. Nell'ipotesi di riedificazione dichiarare tenuto e condannare il sig. [redacted] ... a corrispondere al [redacted], a titolo di indennità di sopraelevazione ex art. 1127 C.C., l'importo di € 4.000,00."*

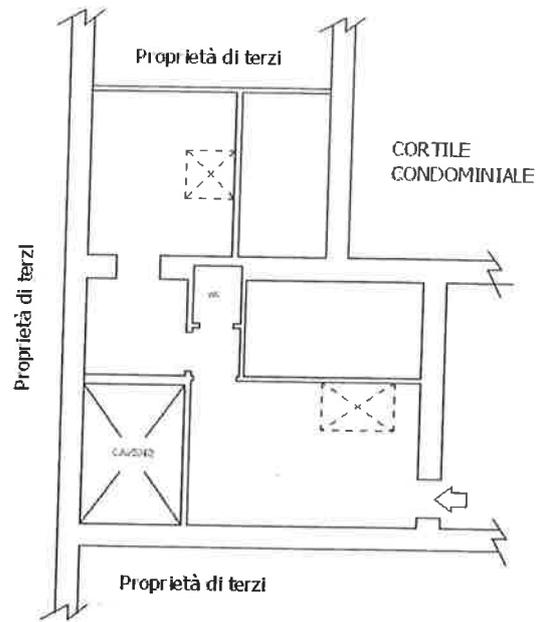
Nelle motivazioni che integrano il pronunciamento di cui alla sentenza n.

[redacted] si legge: "(3.) la relazione tecnica del consulente d'ufficio arch. [redacted], (...), documenta enormi carenze del manufatto in tema di non conformità "alle regole dell'arte e della legislazione vigente in relazione alle norme tecniche, di sicurezza statica e di contenimento dei consumi energetici; né ai canoni estetici

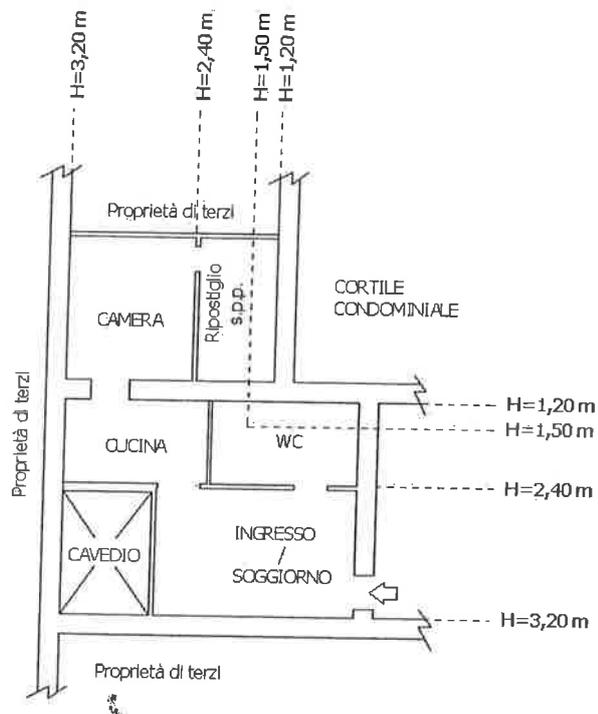
*dettati dall'opportunità di uniformarsi alle sopraelevazioni circostanti"; evidenzia inoltre, la rimozione di una porzione della struttura di copertura del tetto e del relativo manto e la posa di "copertura piana in lamiera grecata" che "non possiedono caratteristiche tecnico-statiche tali da poter essere utilizzate come copertura di vani abitativi"; a ciò si aggiunge una ancor più grave "evidente compresenza di problemi di natura statica" che possono generare addirittura "un collasso del manufatto" e creare "danni anche alla soletta d'appoggio" e quindi ai sottostanti vani abitati da altri condomini (...)"*.

Quanto evidenziato nella richiamata sentenza è stato rilevato dallo scrivente esperto nell'ambito del sopralluogo esperito in data 22 giugno 2011.

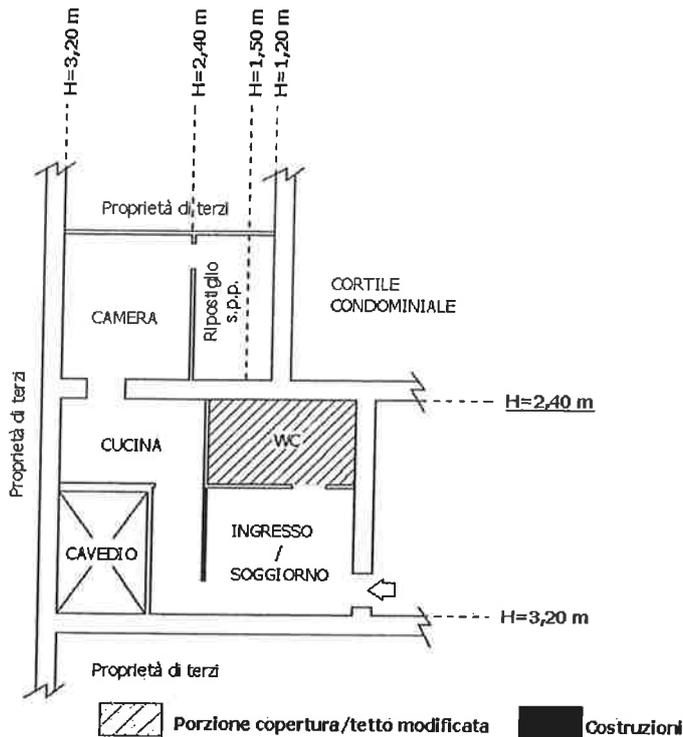
**La non conformità di quanto rilevato rispetto alla scheda catastale in atti attiene alle altezze interne del locale bagno e alla realizzazione della muratura che delimita il locale ingresso/soggiorno con la creazione di una zona di disimpegno/corridoio, il tutto come rappresentato nelle planimetrie che seguono e che si allegano alla presente (all. n. 11 alla C.T.).**



PIANTA PIANO 4°  
STATO DI FATTO ANNI '30



PIANTA PIANO 4°  
STATO DI FATTO 2002 DA SCHEDA CATASTALE



PIANTA PIANO 4°  
STATO DI FATTO RILEVATO IN DATA 22 GIUGNO 2011

La porzione di copertura modificata in assenza di titolo abilitativo è quantificata in circa mq 10,00.

**Il ripristino della copertura condominiale nella situazione ex ante le opere abusive accertate - sentenza ( ) - è stimato in € 8.000,00 oblazione e oneri di progettazione compresi.**

\* \* \*

### Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a



seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

**Si annota che la superficie commerciale è stata determinata nell'ipotesi di ripristino dello stato dei luoghi come da scheda catastale in atti.**

\* \* \*

**La superficie commerciale risulta la seguente:**

**1) APPARTAMENTO - SUB 19**

superficie lorda appartamento:                      mq. 50,00 al 100%<sup>1</sup>                      = mq. 50,00

ripostiglio s.p.p.:    mq 7,00 al 30%                      = mq 2,10

cui va aggiunta una quota degli spazi comuni pari al **5% che porta a considerare la superficie commerciale dell'immobile in questione pari a mq. 54,70.=,**

\* \* \*

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

*In risposta al **quesito n. 4**: "Provveda 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*

<sup>1</sup> La superficie lorda viene adeguata al rapporto tra l'altezza media dell'unità immobiliare e l'altezza minima come prescritta dal R.E. comunale pari a 2,70 m; di talché il coefficiente di adeguamento nel caso in esame sarà dato da:  $(m\ 3,20 + m\ 1,50 = m\ 4,70 / 2 = m\ 2,35$  segue  $m\ 2,35 / m\ 2,70 = 0,9$ ), ne consegue che la superficie commerciale dell'unità immobiliare in argomento è pari a  $mq\ 56,00 \times 0,9 = mq\ 50,00$ . La porzione di unità immobiliare con altezza compresa tra m 1,50 e m 1,20 viene considerata s.p.p. con coefficiente di adeguamento pari a 0,3; ne consegue che la superficie s.p.p. è pari a  $mq\ 7,00 \times 0,3 = mq\ 2,10$ .

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" si segnala che in occasione del sopralluogo, nella data e nell'ora stabilite per l'inizio delle operazioni peritali, **lunedì 22 giugno 2011 alle ore 9,00** era presente il signor \_\_\_\_\_ cugino dell'esecutato \_\_\_\_\_, il quale ha consentito al sottoscritto Esperto l'accesso e l'effettuazione delle riprese fotografiche e il rilievo dell'appartamento in trattazione.

**Al momento del sopralluogo dell'appartamento in oggetto, il signor \_\_\_\_\_ ha dichiarato che l'unità immobiliare è occupato da**

\* \* \*

#### **FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

In risposta al quesito n. 5: "Provveda 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:

- 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),"



Eccettuato quanto riportato nell'atto di provenienza del bene, del quale si richiama integralmente il contenuto, non si ha null'altro da riferire.

\* \* \*

Si evidenzia che, per ciò che concerne lo stato dei pagamenti delle spese condominiali, dagli atti depositati nella procedura esecutiva di cui è trattazione, le spese condominiali, come integrate dalla comunicazione fax ricevuta in data 23 maggio 2011 dall'Amministratore Dott.ssa \_\_\_\_\_, assommano ad € **3.013,41=** di cui € 1.224,64 per spese condominiali non pagate relative alle gestioni 2006, 2007 e 2008 ed € 1.788,77 per conguaglio gestione 2009-2010 e n. 2 rate gestione 2011. **(all. n. 12 alla C.T.)**.

\* \* \*

In risposta al quesito n. 6: *"Provveda 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"*, si espone quanto segue:

In caso di vendita all'asta dell'immobile pignorato, fatti salvi diversi provvedimenti che l'Ill.mo G.E. riterrà di adottare, occorrerà procedere alla cancellazione delle formalità gravanti sul bene, così come elencate nell'allegato **"16"**, che fa stato fino alla data del 3 ottobre 2011, una volta acquisita agli atti ogni singola ordinanza di cancellazione:



**1) Cancellazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo iscritta in data 7 agosto 2006 ai nn. 66508/15548 **a favore di** \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario eletto a Milano Piazza Cordusio, C.F. \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_ nato in Egitto il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ 5 L a garanzia di un mutuo della durata di 360 mesi in forza di atto a rogito del Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in Milano, stipulato in data 3 agosto 2006 Rep. n. \_\_\_\_\_ e Racc. n. \_\_\_\_\_), per il **complessivo importo di € 392.400,00=, di cui € 130.800,00= per capitale.**

La suddetta ipoteca grava sull'unità negoziale contraddistinta al:

- fg. 132, mapp. 270, sub 19, categ. A/4, consistenza 3 vani, Via Guerzoni 37, piano 4

per la quota di 100/100 in capo all'esecutato \_\_\_\_\_.

- Imposta ipotecaria = esente;
- Tassa ipotecaria = euro 35,00;
- Imposta di bollo = esente;

**Totale euro 35,00.=**

**2) Cancellazione trascrizione pignoramento** trascritto in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ **a favore di** \_\_\_\_\_ **Milano** C.F. \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_ nato in Egitto il \_\_\_\_\_ L per l'importo di **Euro 2.061,72=**, di cui € 1.224,64 per spese condominiali impagate, oltre gli ulteriori interessi legali dall'1/02/2010 al saldo effettivo ed oltre le spese di registrazione del decreto

ingiuntivo ed alle successive spese occorrente ed **Euro 10.459,93=** oltre l'imposta di registrazione della sentenza, notificata in data 13/02-18/02/2010 a seguito di sentenza n. <sup>α</sup> emessa e depositata in data 15/05/2009 dal Tribunale di Milano nella causa R.G. n. <sup>7</sup> nei confronti del signor <sup>-</sup>

Il suddetto pignoramento grava sull'unità negoziale contraddistinta al:

- fg. 132, mapp. 270, sub 19, categ. A/4, consistenza 3 vani, Via Guerzoni 37, piano 4

per la quota di 100/100 in capo all'esecutato <sup>1.</sup>

- Imposta ipotecaria = euro 168,00;
- Tassa ipotecaria = euro 35,00;
- Imposta di bollo = euro 59,00;

**Totale euro 262,00.=**

**Complessivamente i costi** per la cancellazione delle formalità esistenti ammontano ad euro 297,00.= ai quali si devono aggiungere l'onorario per il professionista, pari a circa euro 300,00 a formalità, cioè euro 600,00.= oltre I.V.A. ed accessori di legge per **un totale di circa euro 897,00.= oltre I.V.A. e accessori di legge.**

\* \* \*

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

In risposta al quesito n. 7): "Provveda 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", si espone quanto segue.

Il fabbricato, ove sono insistenti le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, è stato edificato in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Milano a [redacted] in data 23/06/1931 - Atti n. 91829/1931 - e in data 5/11/1931 - Atti n. 148375/1931 -; in data 07/02/1931 il Comune di Milano ha rilasciato a [redacted] Licenza n. 153 - Atti n. 91829/18048/1931 - nulla osta di occupazione di n. 1 locale sottotetto ad uso abitazione e in data 12/08/1932 Licenza n. 890 - Atti n. 21851/3625/1932 - nulla osta di occupazione di n. 6 locali sottotetto ad uso abitazione (**all. n. 13 alla C.T.**).

Per l'esecuzione di opere interne non risulta siano state presentate pratiche edilizie.

**Ancora qui si richiama la sentenza emessa dal Tribunale di Milano n. 6574/2009 accertante la modifica della copertura/tetto; tale modifica eseguita in assenza di titolo abilitativo e rilevata non conforme alla regola dell'arte, alla legislazione vigente in relazione alle norme tecniche, di sicurezza statica e di contenimento dei consumi energetici**

**ha comportato un aumento di s.l.p. pari a circa 10 mq; il ripristino della situazione ex ante la richiamata sentenza è stimato in € 8.000,00 oblazione e oneri di progettazione compresi.**

\* \* \*

Dal punto di vista catastale si segnala che lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo **non è conforme** alla planimetria catastale dell'immobile di cui è trattazione.

\* \* \*

### **CERTIFICATI**

**In risposta al quesito n. 8)**: *"Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009; 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", si segnala non è stata reperita alcuna documentazione in merito.*

\* \* \*

In materia di contenimento del consumo energetico degli edifici si segnala, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/8745 del



22.12.2008 art. 9.4 e della Legge n. 10 della Regione Lombardia del 29.6.2009 **la mancanza della certificazione energetica.**

Pertanto, trattandosi di pignoramento trascritto in data successiva al 1° gennaio 2008, in caso di vendita all'asta dell'immobile in oggetto **occorre allegare al decreto di trasferimento del bene l'attestato di certificazione energetica (A.C.E.)** in originale o in copia certificata conforme dal comune o da altro pubblico ufficiale a ciò abilitato, riportando nell'atto stesso il numero di protocollo, il nome ed il numero di iscrizione all'elenco dei certificatori della Regione Lombardia del tecnico che l'ha redatto, nonché la data ed il numero di protocollo del deposito presso il Comune di competenza.

Andrebbe anche riportata l'attestazione che nessuna variazione relativa alla prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto è intervenuta successivamente alla data di tale certificazione, posto che detto certificato ha validità decennale.

\* \* \*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

In risposta al **quesito n. 9)**: *"Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota."*

Nella determinazione dei valori immobiliari, si è tenuto conto della consistenza attuale dell'immobile, dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e di viabilità della zona.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei listini prezzi proposti dagli operatori - istituzionali e non - del mercato immobiliare nonché sui siti delle aste giudiziarie di competenza dei rispettivi Tribunali.

I valori sono riferiti ai reali prezzi di compravendita, opportunamente valutati e corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente stima.

Attualmente i prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella zona periferica Bovisa-Bausan-Imbonati sono attestati intorno ai 2.400,00 ÷ 2.700,00 €/mq da informazioni assunte accedendo agli annunci pubblicati sul web.

Con riferimento alla banca dati della Borsa Immobiliare OSMI di Milano (**all. n. 14 alla C.T.**), i prezzi di mercato relativi agli appartamenti nuovi o recentemente ristrutturati nella zona Bovisa-Dergano sono attestati intorno ai 2.900,00 ÷ 3.400,00 €/mq; gli appartamenti recenti entro 40 anni sono attestati intorno ai 2.000,00 ÷ 2.300,00 €/mq; gli appartamenti vecchi oltre 40 anni sono attestati intorno ai 1.700,00 ÷ 2.000,00 €/mq.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia del Territorio (**all. n. 15 alla C.T.**), per la zona periferica Bovisa-Bausan-Imbonati, per le abitazioni civili in uno stato di conservazione scadente assegna valori compresi tra gli euro 1.550,00 ÷ 1.800,00 €/mq, per quelle in un normale stato di conservazione assegna valori compresi tra 1.850,00 ÷ 2.250,00 €/mq mentre per

quelle in un ottimo stato di conservazione assegna valori compresi tra 2.600,00 ÷ 3.300,00 €/mq.

\* \* \*

### **1. APPARTAMENTO - SUB 19 - Criterio di Stima e Stima**

Trattasi di unità immobiliare abitativa situata nel Comune di Milano, avente come categoria catastale A/4; tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio ove la stessa unità immobiliare è insistente e richiamate le considerazioni dedotte si ritiene congruo assegnare un valore commerciale di 2.200,00 €/mq.

Tale valore va aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima, non trascurando lo stato manutentivo della stessa unità immobiliare.

Coefficiente globale di zona:  $\delta = 0,97$  – La zona oggetto di stima risulta dotata della necessaria urbanizzazione primaria, non vi sono elementi estetici predominanti, non sono presenti parchi e aree verdi nei dintorni dell'abitazione.

Coefficiente globale dell'edificio:  $\Delta = 0,95$  – Impianti rilevati, qualità degli elementi architettonici, parametri sociali e conservazione dell'edificio, come ampiamente annotati nella descrizione che precede.

Coefficiente complessivo dell'unità immobiliare:  $\Omega = 0,75$  – Caratteristiche funzionali dell'alloggio, caratteristiche estetiche dell'alloggio, affaccio, taglio e conservazione dell'alloggio.

Coefficiente correttivo del valore medio:  $V = \delta \times \Delta \times \Omega = 0,69$  – Ottenuto considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 2.200,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo  $V = 0,69$  possiamo attestare che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 1.518 al mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio, pari a mq 54,70, avremo che il valore dell'abitazione è pari a € 83.034,60 arrotondato ad € 83.000,00= a lordo del ripristino della copertura quantificato in € 8.000,00 oblazione e oneri di progettazione compresi.

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "LIBERA"

€ 83.000,00=.

(ottantatremila/00 euro).

Se l'immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento del 30% e così per un valore pari ad € 58.100,00 = a lordo del ripristino della copertura quantificato in € 8.000,00 oblazione e oneri di progettazione compresi.

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "OCCUPATA"

€ 58.100,00=.

(cinquantottomilacento/00 euro).

[€ 83.000,00 - 30% (coeff. di abbattimento) di € 83.000,00= € 58.100,00=].

\* \* \*

Crede con ciò, lo scrivente, di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal sig. Giudice, dott.ssa Laura Corazza, dichiarandosi, ciò non di meno, a disposizione del sig. Giudice per tutti quegli eventuali chiarimenti e/o delucidazioni, dovessero necessitare.

Con osservanza

Milano, 10 ottobre 2011

Dott. Ing. Anna Guerriero

