

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**R.G.E. 3502/2013G.E. Dott.MARCELLO PISCOPO**

Creditore procedente:

contro

Debitore esecutato:

\*\*\*\*\*

**Indice**

- 1 . Copia titolo di provenienza
- 2 . Accesso al bene
- 3 . Identificazione del bene
- 4 . Descrizione del bene,atto di pignoramento e provenienza
- 5 . Stato di possesso dell'immobile
- 6.Formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
- 7 . Formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene da cancellarsi a cura e spese della procedura
- 8 . Regolarità edilizia, urbanistica e catastale
- 9 .Certificazione energetica e documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti
- 10 .Valutazione del bene, valore locativo e divisibilità
- 11.Conclusioni



## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'ESPERTO**

Il sottoscritto Architetto Antonio Papaccio con studio in Milano – Via Cottolengo 5, ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano con il numero 16275, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano con il numero 11569, premesso che:

- con provvedimento del 15/09/2014 il G.E. Marcello Piscopo lo ha nominato esperto nella procedura esecutiva in oggetto
- in data 30/09/2014 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito e ricevuto dal G.E. il quesito.

### **1. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA**

Esaminata la documentazione in atti e riscontrata regolarità e completezza, svolti i dovuti accertamenti c/o i competenti uffici, reperita copia dell'atto di provenienza del bene, comunicato al creditore precedente con email del 14/10/2014 ore 18.42, al debitore esecutato con raccomandate del 11/11/2014 n. 14618134130-9 data, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed in risposta al quesito ricevuto rassegna la seguente relazione.

### **2. ACCESSO AL BENE**

Il 20/11/2014 alle ore 14.00, giorno ed ora fissati per l'inizio delle operazioni peritali, l'immobile è risultato accessibile potendo pertanto scattare le fotografie allegare alla presente relazione.

### **3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

L'immobile è ubicato nel Comune di Rozzano, in Viale Palmiro Togliatti n. 123 e consiste in un appartamento ad uso studio posto al piano primo (secondo fuori terra), composto di quattro locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato. L'immobile (appartamento e cantina) è censito al catasto fabbricati del Comune di Rozzano al foglio 23, particella 204, subalterno 5, Viale Palmiro Togliatti n. 123, piano 1-S1, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, rendita catastale euro 511,29, con la seguente intestazione:

\_\_\_\_\_ , proprietà per la quota di 1/1.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune, appartamento di terzi, vano scala comune, Via Togliatti, proprietà di terzi, cortile comune.



Coerenze della cantina da nord in senso orario: cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi.

**L'atto di pignoramento** è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/11/2013 ai nn. 103291/71217a favore

....., contro ( ..... ), proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni. Il pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile.

**La piena proprietà del bene** è pervenuta all'attuale intestatario

....., proprietà per 1/1, con atto di compravendita del 24/07/1985 n. 31719 di repertorio del Notaio Giacomo Milioti di Rozzano, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 26/07/1985 ai nn. 41611/31614.

All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato condominiale pari a 106,82 millesimi.

#### **4. DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata a Rozzano (MI) in Viale Togliatti n. 123, nella frazione Bissone, fa parte di un edificio plurifamiliare del 1979, con tipologia edilizia a torre di tipo civile, composto di tre piani fuori terra, con negozi al piano terra e abitazioni/studi nei piani sovrastanti. Lo stabile è posto a poche centinaia di metri dalla Strada Statale dei Giovi n. 35 in un contesto ben urbanizzato con la presenza di servizi di sostegno alla residenza e fermata di autobus di collegamento al capoluogo.

Lo stabile presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali in muratura di mattoni, tetto in legno e tegole, pianerottoli e scale in marmo travertino, facciata in clincher e zoccolo in pietra.

**L'edificio è privo di impianto elevatore e nel suo complesso si presenta in buono stato conservativo.**



**L'appartamento** ad uso studio medico è ubicato al piano primo (secondo fuori terra) e dispone di un doppio affaccio sul cortile interno e il Viale Togliatti ed è composto da quattro locali, due bagni, due balconi ed annessa cantina al piano interrato.

Si precisa che la cantina è stata visionata solo dall'esterno in quanto il proprietario non era in possesso delle chiavi.

L'alloggio è dotato:

- di serramenti in legno con doppio vetro e tapparelle in pvc
- di caldaia a gas per produzione riscaldamento autonomo e acqua calda
- di predisposizione aria condizionata
- di pavimentazione e rivestimento in ceramica
- di termosifoni in ghisa
- di impianto idrico sottotraccia
- di impianto elettrico sottotraccia
- di porte interne a battente in legno e in legno e vetro
- di porta d'ingresso in legno del tipo di sicurezza
- di citofono

**L'immobile nel suo complesso si presenta in sufficiente stato conservativo.**

## **5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato. Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate è emersa la registrazione di un contratto di locazione di un locale dell'immobile oggetto di perizia, stipulato in data 01/01/2006 (data antecedente a quella del pignoramento del 18/11/2013), della durata di anni sei, con scadenza 31/12/2011 e tacitamente rinnovato alla scadenza per uguale periodo, salvo disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno tre mesi prima della scadenza della locazione. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Milano 5, in data 30/01/2006 al numero 671 serie 3.





- concessione edilizia n. 2333 prot. 6821 del 18 settembre 1979 rilasciata dal Comune di Rozzano per la costruzione dell'intero fabbricato ad uso abitazioni e negozi (all. n. 9)
- variante alla c.e. n. 2333/79, rilasciata il 4 settembre 1980, per modifiche varie e per l'abolizione di un tratto di tavolato nel soggiorno (ora studio) dell'immobile oggetto di perizia (all. n. 9)
- autorizzazione di abitabilità n. 2333 del 14 Novembre 1980(all. n. 9) per l'intero fabbricato (abitazioni e negozi) condizionata all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi. Il condominio non è più soggetto al Certificato di prevenzione incendi in quanto ha dismesso la caldaia centralizzata (cfr all. n. 7, dichiarazione amministratore )
- concessione edilizia n. 3160 prot. 32407 TECN. AB/fc, rilasciata il 25 gennaio 1986 per cambio di destinazione d'uso alloggio con formazione di studio medico e ricostruzione nel soggiorno (ora studio medico) del tavolato demolito in precedenza (all. n. 10)
- comunicazione ai sensi dell' art. 26 della legge 47/85 prot. 17416 del 8.06.1988 per modifiche interne, la pratica è da ritenersi decaduta perché le opere non sono state eseguite e perché non è stato presentato il fine lavori (all. n. 10)
- concessione edilizia n. 3483 prot. n. 14800 del 25/08/1989 con la quale l'appartamento adiacente chiede il cambio di destinazione da abitazione a studio medico e l'apertura di una porta di comunicazione con l'alloggio oggetto di perizia (all. n. 10).

In sede di sopralluogo si sono accertate modifiche interne dovute alla variazione di piccole porzioni di tavolato nei locali studio. Ai fini della regolarità edilizia è necessario presentare una comunicazione di inizio attività edilizia libera in sanatoria per la chiusura della porta, posta nell'attuale sala di aspetto, che attualmente collega l'immobile adiacente a quello oggetto di perizia e per sanare le piccole modifiche di tavolato effettuate nei locali adibiti a studio. Le spese previste progettuali e comunali si stimano pari ad euro 1.500,00, escluso accessori, oltre ad euro 1.000,00 c.a. per i lavori edili da effettuare.

Infine occorre procedere alla redazione di una nuova planimetria catastale conforme allo stato di fatto e alla variazione catastale dell'immobile da abitazione a studio privato (A10), con una spesa che si stima possa essere pari ad euro 800,00, oltre accessori.



Qualora si voglia procedere al cambio di destinazione d'uso da studio ad abitazione, ripristinando l'originaria destinazione, lo si riporterà nella Cial in sanatoria di cui sopra ed anche in questo caso andrà aggiornata la planimetria catastale allo stato di fatto.

#### **9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI**

Circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 a cui ha fatto seguito il D.M Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (Gazzetta Ufficiale 27/02/2007 n. 47) come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 27/04/2008, si segnala di non aver rinvenuto alcuna certificazione energetica e di averla fatta redigere ed allegata alla presente.

Circa la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37, per lo stabile non è stato rinvenuto alcun certificato.

Per l'alloggio, in riferimento agli impianti, non è stata rinvenuta alcuna certificazione.

#### **10. VALUTAZIONE DEL BENE**

Il calcolo delle superficie commerciale è stato effettuato come indicato dalle norme UNI ISO 9836 e UNI 10750

La superficie commerciale include le superfici lorde dell'appartamento al 100 % dei muri perimetrali di proprietà, ed al 50% se in comproprietà con immobili confinanti.

Dalla planimetria catastale e dai rilievi in loco sono state riscontrate le seguenti superfici lorde:

- Ufficio	mq	103,58
- balconi	mq	12,24
- cantina	mq	8,20



Pertanto la **superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 110,00 c.a.**, applicando un coefficiente di ponderazione del 25% per la cantina e del 35% per i balconi.

Per la valutazione del bene si è proceduto ad una stima a confronto. Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione sia i valori degli immobili ad uso abitativo che quelli degli immobili al uso ufficio, in quanto l'immobile ha cambiato la sua originaria destinazione da abitativo ad ufficio ma senza effettuare opere edilizie e può in qualunque momento con una semplice comunicazione comunale tornare alla originaria destinazione abitativa, inoltre catastalmente la categoria non è variata ed è attualmente ancora quella abitativa, categoria catastale A3.

#### Stima a confronto

Il metodo di stima a confronto, considera le vendite di immobili simili o sostituibili ed i relativi dati di mercato, e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto. In generale, un singolo immobile da valutare è confrontato con le vendite di immobili simili che siano stati scambiati sul mercato. Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo si determinano gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene. Pertanto, preso atto: delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre anno 2014 per la zona centrale: "Lombardia, Liguria, Cooperazione", microzona catastale n. 1 del Comune di Rozzano, riferita ad **abitazioni** di tipo economico con stato conservativo normale (euro/mq 1.500,00.=/1.750,00=), e delle quotazioni della pubblicazione n. 44, rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia secondo semestre 2013, Borsa immobiliare, relative ad **appartamenti** vecchi o da ristrutturare posti nella zona "centro" del comune di Rozzano: (euro/mq 1.600,00.=/1.700,00.=).

Delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre anno 2014 per la zona centrale: "Lombardia, Liguria, Cooperazione", microzona catastale n. 1 del Comune di Rozzano, riferita ad **uffici** con stato conservativo ottimo (euro/mq 1.400,00.=/1.500,00=), e delle quotazioni della pubblicazione n. 44, rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia secondo semestre 2013, Borsa immobiliare, relative ad **uffici** posti nella zona "centro" del comune di Rozzano: (euro/mq 1.500,00.=/1.600,00.=).



Tenuto conto delle quotazioni di cui sopra e dello stato dell'immobile, si assume un valore medio e perequativo di euro/mq 1.700,00.=.

Pertanto il più probabile valore di mercato immobile (appartamento e solaio) è pari a:

$$\text{MQ } 110,00 \text{ (sup. commerciale) } \times \text{ (euro/mq) } 1.700,00 = \text{Euro } 187.000,00 . =$$

Pertanto il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione** a corpo e non a misura è pari ad **euro 187.000,00.= (euro centottantasettemila/00)se libero**, ed è pari ad **euro 140.250,00.= (euro centoquarantamila duecentocinquanta/00) se occupato** considerando un deprezzamento del 25% (il valore di mercato tiene già conto dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale).

In riferimento all'indennità da esporre quale canone locatizio mensile agli occupanti se privi di titolo si ritiene equo l'importo di euro 650,00.

## 11. CONCLUSIONI

Per quanto esposto si ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione sito in Rozzano, Viale Togliatti n. 123 - identificato al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 23, particella 204, subalterno 5 (appartamento e cantina), sia in sufficiente stato conservativo, sia di piena proprietà dell'esecutato(1/1) e a lui correttamente intestato, sia parzialmente occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione, disponga di licenza edilizia e di agibilità, non sia regolare sotto il profilo edilizio e catastale, ma possa essere sanato trattandosi di piccole modifiche interne. Successivamente si dovrà adeguare la planimetria catastale allo stato di fatto. In quanto all'Attestato di prestazione energetica, essendone l'alloggio sprovvisto, è stato redatto ed allegato alla presente. In riferimento all'indennità da esporre quale canone locatizio mensile agli occupanti se privi di titolo si ritiene equo l'importo di euro 650,00.



Il più probabile valore di mercato dell'immobile a corpo e non a misura é pari ad euro 187.000,00.= (euro centottantasettemila/00) se libero, ed è pari ad euro 140.250,00.= (euro centoquarantamila duecentocinquanta/00) se occupato considerando un deprezzamento del 25% (il valore di mercato tiene già conto dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale).

Ritenendo di aver esaurientemente risposto alle domande del quesito e di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio ringrazia per la fiducia accordatagli, porge doverosi ossequi e resta a disposizione del G.E. per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Milano, 19 Gennaio 2015

L'Esperto nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati parte integrante della presente relazione

1. Rilievo fotografico (n. 7 fotografie su n. 4 fogli) allegato a parte
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio) allegato a parte
3. Attestato di prestazione energetica (n. 4 fogli) allegato a parte
4. Atto di provenienza del bene (n. 8 fogli)
5. Visura catastale storica (n. 2 fogli)
6. Ispezione ipotecaria aggiornata al 09/01/2015 (n. 2 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del condominio e dichiarazione amministratore per il condominio di decadenza obbligo CPI (n. 5 fogli),
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate e contratto di locazione (n. 7 fogli)



9. Concessione edilizia 2333 del 18/09/1979, variante alla concessione edilizia 2333/79 del 04/09/1980, autorizzazione di abitabilità (n. 9 fogli)
10. Concessione edilizia 3160 del 25/1/1986, art. 26 del 08/06/1988, concessione edilizia 3483 del 25/08/1989 (n. 6 fogli)
11. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 3 fogli)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente, al debitore esecutato



Milano, 19 gennaio 2015



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
contro:

N° Gen. Rep. **3502 / 2013**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE DEL 19/01/2015**

Premetto che nella relazione peritale del 19/01/2015 a pagina 4, avevo precisato di non aver potuto visionare in sede di sopralluogo il locale cantina perché l'esecutato non disponeva delle chiavi.

Successivamente in data 11/01/2018, su richiesta delle Sivag Spa che evidenziava l'impossibilità di accertare la cantina, mi sono recato nuovamente presso l'immobile per tentare di identificare il locale cantina annesso all'appartamento e rappresentato nella planimetria catastale, ma tale identificazione ha avuto esito negativo in quanto la planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi.

Anche i successivi tentativi svolti presso l'Amministratore e presso i condomini residenti, per accertare quale fosse l'esatta cantina di pertinenza dell'alloggio oggetto di pignoramento, sono risultati vani.

Tutto ciò premesso dichiaro di non poter accertare quale sia la cantina di pertinenza del bene oggetto di procedura.

Resto a disposizione e porgo doverosi ossequi.

Milano, 11 gennaio 2019

L'Esperto nominato  
Arch. Antonio Papaccio

