

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

**CONDOMINIO DI VIA MANTEGAZZA N. 25/4**  
**MILANO**

contro



R.G.E. **1387/08 + 3903/14**

**Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo**



**ELABORATO PERITALE**

**Esperto nominato: Geom. Michele Berardini**

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

Via Carlo Tenca n. 22 – 20124 Milano  
Telefono 02/6693402  
e-mail: [studiotecnico@gmb.fastwebnet.it](mailto:studiotecnico@gmb.fastwebnet.it)  
[studiotecnicoberardini@gmail.com](mailto:studiotecnicoberardini@gmail.com)

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo  
Esperto: Geom. Michele Berardini



**INDICE ARGOMENTI TRATTATI**

- premesse ed atti di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile libero e occupato e relativi prezzi base d'asta

**RIEPILOGO IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico \***

In comune di Milano via P. Mantegazza n. 25/4: laboratorio al piano seminterrato

**N.C.E.U.** Foglio 127 mappale 131 subalterno 714

**diritto:** intera proprietà

**stato di occupazione:** ritenuto libero, stante quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

**valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto:** €. 45.000,00 / €. 40.500,00

**valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto:** €. 31.500,00 / €. 28.350,00

\* **N.B.** vedi osservazioni al capitolo 1

**Bene immobile sito in comune di Milano  
via P. Mantegazza n. 25/4 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via C. Tenca civico 22, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, nell'udienza del 13/10/2015 veniva nominato esperto dal G.E. per la stima del bene pignorato (precisando che la predente perizia per la procedura R.G.E. 1387/08 era stata redatta da altro esperto) e prestava giuramento di rito in data 28/10/2015. Con la stessa ordinanza veniva nominato custode giudiziario la SIVAG Spa.

Lo scrivente in data 3/11/2015 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto alla SIVAG, fornendo immediata disponibilità per il sopralluogo da eseguirsi.

Il sopralluogo è stato fissato dal funzionario della SIVAG, per il giorno giovedì 10/12/2015 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di causa sito in Milano via P. Mantegazza n. 25/4.

Al sopralluogo era presente la comproprietaria esecutata, la quale ha permesso l'accesso interno all'immobile pignorato al sottoscritto ed al funzionario della SIVAG.

In tale sede si è provveduto a consegnare raccomandata a mano alla proprietà, con comunicazione dell'incarico ricevuto e richiesta di informazioni e documenti.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

**ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO \*****R.G.E. 1387/08**

Atto di pignoramento in data 9/6/2008

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 11/7/2008 ai n.ri 42484/25656

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato nelle [REDACTED] il [REDACTED]

**quota 1/2 proprietà:** in comune di Milano via P. Mantegazza n. 25/4, immobile al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 127 mappale 131 subalterno 714.



**R.G.E. 3903/14**

Atto di pignoramento in data 15/12/2014

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 4/2/2015 ai n.ri 4931/3457

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nata nelle [REDACTED] il [REDACTED]

**quota 1/2 proprietà:** in comune di Milano via P. Mantegazza n. 25/4, immobile al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 127 mappale 131 subalterno 714.**Osservazioni**

I due pignoramenti colpiscono ciascuno la quota 1/2 proprietà del medesimo immobile, ed unitamente l'intera proprietà dello stesso.

\* **N.B.** vedi osservazioni al capitolo 1**1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO****Lotto unico - intera proprietà:** in comune di Milano via P Mantegazza n. 25/4, laboratorio al piano seminterrato composto da due locali oltre bagno e disimpegno.L'unità immobiliare è **priva dei necessari requisiti per la residenza** (catastalmente censita come abitazione e da riportare alla destinazione autorizzata di laboratorio).**Coerenze da nord-est in senso orario:** cortile comune stesso mappale, altra proprietà al mappale 135, cortile comune stesso mappale, altra unità.L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **45,00****Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:****intestazione:**

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] quota 1/2 proprietà

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] quota 1/2 proprietà

**censimento: \*****Foglio 127 – mappale 131 – subalterno 714** – via Paolo Mantegazza n. 25/4 – piano S1 – z.c. 2 – categoria A/3 – classe 3 – vani 2,5 – superficie catastale totale mq. 46 / totale escluse aree scoperte mq. 46 – rendita €. 290,51

(in base a denuncia di variazione per cambio destinazione da laboratorio ad abitazione, presentata all'U.T.E. il 16/12/2003 prot. 955520, che ha annullato e sostituito l'ex subalterno 710 di cui alla denuncia di variazione del 19/12/2002 prot. 980942).

\* **N.B.** vedi osservazioni successive**Osservazioni**Per quanto l'unità immobiliare sia stata acquistata dai debitori eseguiti (vedi capitolo 6.1.) come abitazione e così utilizzata, ed al N.C.E.U. così attualmente censita a seguito della suddetta denuncia di variazione, **risulta invece che la destinazione autorizzata sia come laboratorio.**

La destinazione ad uso laboratorio è in funzione delle caratteristiche dell'unità immobiliare, di fatto posta al piano seminterrato, nonché in funzione della D.I.A. del 2002 e di quanto stabilito dalle normative urbanistiche vigenti sia all'epoca di presentazione di detta pratica edilizia che attualmente (vedi capitoli 4.3. e 7.1.).

L'immobile pignorato nella presente relazione è pertanto considerato come **laboratorio al piano seminterrato composto da due locali oltre bagno e disimpegno,** e con tale destinazione e descrizione dovrà essere trasferito in sede di vendita giudiziaria.

n.d.r. fermo restando la destinazione autorizzata di laboratorio si evidenzia che nella precedente perizia, redatta da altro esperto, l'unità immobiliare era stata trattata e valutata come abitazione, ed indicata con una superficie minore rispetto alla realtà. La verifica della regolarità edilizia/catastale riportata in tale perizia non si ritiene corretta e risulta incompleta non essendo citata la D.I.A. del 2002.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

### 2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via P. Mantegazza n. 25/4 nella zona periferica nord-ovest della città denominata "Villapizzone", dotata dei necessari servizi, nei pressi della stazione ferroviaria Bovisa e dell'omonimo campus universitario.

#### Caratteristiche

Il fabbricato residenziale al civico 25/4, facente parte di situazione supercondominiale con accessi dalle vie Mantegazza e Console Marcello, risulta edificato alla fine degli anni Cinquanta e si eleva per sette piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano seminterrato.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; la facciata antistante presenta rivestimento in ceppo per la fascia del piano seminterrato e parzialmente del piano rialzato, mentre superiormente presenta rivestimento tipo mattoni facciavista con zone tinteggiate in intonaco civile; le altre facciate sono tinteggiate in intonaco civile; il tetto, a falde inclinate e con abbaini, ha copertura in tegole.

Dal cortile del supercondominio al piano terreno si accede all'androne comune, chiuso da porta in ferro e vetro, dal quale salendo alcuni gradini si raggiunge la parte al piano rialzato comunicante con l'unico corpo scala dell'edificio dotato di impianto ascensore (impianto che non raggiunge il piano seminterrato, ed oltretutto il laboratorio in oggetto è raggiungibile dall'esterno del fabbricato come poi spiegato).

Sempre da tale cortile, tramite cancello carrabile in profilato di ferro con inserita portina, si accede al cortile comune del condominio al piano seminterrato ove risultano anche corpi box.

Oltre il cancello una rampa conduce sino a quest'ultimo cortile, dal quale si accede alle unità immobiliari poste a tale piano, tra cui quella in oggetto, ed ai box (vedi planimetria redatta dallo scrivente con indicato anche percorso di accesso al laboratorio). A lato di tale cancello risultano i citofoni di dette unità immobiliari.

Il fabbricato risulta in sufficienti condizioni, ma necessita comunque di adeguati interventi di manutenzione.

### 2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione ed osservazioni al capitolo 1.

#### Caratteristiche

Al piano seminterrato dell'edificio risultano delle unità immobiliari, tra cui quella oggetto di stima **priva dei necessari requisiti per la residenza** che risulta essere l'ultima in fondo alla stretta fascia di cortile retrostante l'edificio, nonché dei locali comuni.

Il laboratorio, attualmente impropriamente utilizzato come abitazione, è composto da: due locali, bagno e disimpegno.

Il locale verso il cortile al piano seminterrato, da cui si accede, è utilizzato come cucina; il locale attestato verso il cortile al piano terreno (nonché sottostante terrapieno) è utilizzato come camera.

Nel laboratorio i pavimenti sono piastrellati in ceramica tipo cotto e le pareti sono finteggiate.

Solo nella zona in cui attualmente risulta attrezzata la cucina, nel bagno ed in parte del disimpegno, le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica.

Una parte di pareti e soffitti sono rivestiti con pannelli di polistirolo, quale posticcio rimedio per diminuire i fenomeni di umidità nonché per proteggere dal freddo.

Allo scrivente non è dato sapere se sotto il pavimento vi sia il vespaio, che nel caso mancante potrebbe esser causa o concausa di fenomeni di umidità e di conseguenti danni.

Nel bagno, cieco e dotato di areazione forzata, sono in opera: piatto doccia, bidet e w.c.



Nel disimpegno, che funge anche da antibagno, è in opera il lavandino.

Le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso è blindata.

La finestra del locale utilizzato come camera, impostata alta ovvero a quota del piano terreno, è in alluminio e vetro ed è priva di elementi oscuranti per quanto protetta da rete a maglia in ferro.

La finestra del locale utilizzato come cucina è in alluminio e vetrocamera, priva di elementi oscuranti e protetta da inferriata in profilato di ferro.

L'unità immobiliare è priva di riscaldamento, nonostante esistano radiatori nei locali, stante che l'impianto termico centralizzato a cui era collegata non risulta funzionante.

Tale impianto centralizzato è infatti fermo da circa tre anni e non verrà più riattivato (vedi quanto dichiarato dell'Amministrazione condominiale), pertanto dovrà essere realizzato nell'unità immobiliare adeguato impianto di riscaldamento autonomo.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,00.

Il laboratorio, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da realizzare in quanto mancanti, risulta in sufficienti condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

### 2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	714	laboratorio	S1	44,90	100%	44,90

Totale superficie commerciale circa mq.

44,90

**Totale superficie commerciale arrot. circa mq.**

**45,00**

### 2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso sia all'Amministratore del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà esecutata per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

L'Amministratore del Condominio non ha fornito alcun documento ed ha comunicato l'assenza del certificato energetico.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato, la proprietà non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto.

Premesso che l'unità immobiliare pignorata è attualmente priva di riscaldamento, in quanto l'impianto termico centralizzato non è più funzionante e non risulta impianto termico autonomo, si rileva che dalle ricerche eseguite tale unità immobiliare risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Lo scrivente fa presente che nel D.G.R. della Regione Lombardia in data 17/7/2015 n. x/3868 è riportato quanto segue:

punto 3 ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica

lettera "b" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

(ultimo punto) "i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

#### **Osservazioni**

Stante quanto riportato nel suddetto D.G.R. nonché nel quesito posto allo scrivente, al fine di non aggravare la procedura di costi eventualmente evitabili, si ritiene opportuno lasciare al G.E. ogni valutazione in merito alla necessità o meno di predisporre la Certificazione Energetica A.P.E. per l'unità immobiliare pignorata (di fatto attualmente sprovvista) al fine di addivenire alla vendita giudiziaria.



In caso l'A.P.E. venga ritenuto necessario lo scrivente si rende disponibile ad incaricare altro professionista di fiducia, ovvero Certificatore Energetico (previa accettazione di preventivo), il quale dovrà eseguire opportuni accertamenti tecnici presso l'immobile in oggetto, nonché a depositare l'A.P.E. non appena gli verrà fornito.

### 3. STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai proprietari esecutati e loro familiari.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: vedi osservazioni al capitolo 1 nonché quanto detto al capitolo 4.3.

#### 4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 29/1/2016)

##### 4.2.1. iscrizioni:

**ipoteca volontaria:** a favore [redacted] sede [redacted], iscritta il 7/10/2002 ai n.ri 61573/13594 contro [redacted] nato a [redacted] - [redacted] il [redacted]. Importo iscritto totale Euro [redacted]. Grava su intera proprietà originario immobile (allora identificato come subalterno 29) poi frazionato in più unità immobiliari tra le quali quella in oggetto. Annotata di restrizioni di beni con formalità trascritta il 18/7/2003 ai n.ri 61547/9626, riguardante altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

**ipoteca volontaria:** a favore [redacted] sede [redacted], iscritta il 15/7/2004 ai n.ri 53438/11889 contro [redacted] nato a [redacted] (debitori non datori d'ipoteca [redacted] [redacted] nato nelle [redacted] il [redacted] 8 e [redacted] nata nelle [redacted] il [redacted]). Importo iscritto totale Euro [redacted]. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

##### 4.2.2. pignoramenti:

**pignoramento:** a favore [redacted], trascritto il 11/7/2008 ai n.ri 42484/25656 contro [redacted] nato nelle [redacted] il [redacted]. Grava su quota 1/2 proprietà immobile di cui al capitolo 1.

**pignoramento:** a favore [redacted], trascritto il 4/2/2015 ai n.ri 4931/3457 contro [redacted] nata nelle [redacted] il [redacted]. Grava su quota 1/2 proprietà immobile di cui al capitolo 1.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### 4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi anche osservazioni al capitolo 1)

**4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:** la destinazione dell'unità immobiliare a tutti gli effetti conseguita è quella di laboratorio, in forza della D.I.A. presentata al Comune di Milano in data 28/10/2002 P.G. 187004.400/2002.

Premesso:

- che il laboratorio in oggetto è posto al piano seminterrato ed ha pavimento ad una quota maggiore di un metro sotto il piano di spiccato (precisando



che tale unità immobiliare è **priva dei necessari requisiti per la residenza** vedi punti successivi)

- che già all'epoca della presentazione della suddetta D.I.A. (nonché all'epoca della successiva denuncia di variazione catastale per cambio d'uso da laboratorio ad abitazione), il Regolamento Edilizio allora vigente prevedeva all'art. 29 "locali seminterrati e sotterranei" punto 1: "i locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione".
- che attualmente il Regolamento Edilizio vigente prevede all'art. 88 "locali seminterrati e sotterranei" punto 2 tra l'altro: "*i locali seminterrati che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato, che garantiscono tutti gli altri requisiti igienico-sanitari, nel solo caso in cui non affaccino direttamente ed unicamente sulla pubblica via e qualora abbiano acquisito un parere preventivo favorevole da parte della ASL, possono essere adibiti anche a residenza*". Di conseguenza considerato che il laboratorio ha pavimento ad una quota maggiore di un metro sotto il piano di spiccato, anche per il vigente Regolamento Edilizio non può esser adibito a residenza

Per questi motivi non si ritiene regolamentare la variazione di destinazione catastale da laboratorio ad abitazione comunicato al catasto con denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 16/12/2003 prot. 955520, al fine di alienare l'immobile come abitazione (vedi atto provenienza dei debitori eseguiti).

Si evidenzia altresì che nella suddetta D.I.A. sia nel frontespizio che nella relazione tecnica, è stato erroneamente indicato il piano come T (terreno) invece che come S1 (seminterrato), precisando che le tavole progettuali sono prive dell'indicazione di piano.

Lo stato di fatto nonché gli atti di provenienza ed i censimenti catastali, dimostrano che l'unità immobiliare è posta al piano seminterrato.

Tale D.I.A. è peraltro sprovvista di certificato di collaudo / fine lavori.

Fermo restando il non corretto censimento stante quanto già detto in merito alla destinazione autorizzata, si evidenzia che l'attuale scheda catastale (sub. 714) riporta una sagoma dell'unità immobiliare differente rispetto allo stato autorizzato con la suddetta D.I.A. (rappresentato anche nella scheda catastale precedente ex sub. 710 laboratorio in cat. C/3), ovvero una superficie di poco maggiore a seguito di modifica della muratura di confine con l'unità immobiliare confinante, nonché una errata indicazione dell'altezza dei locali.

La superficie indicata nella planimetria catastale (sub. 714) corrisponde in linea di massima a quella attuale, ma con riferimento alla D.I.A. la modifica che ha comportato un aumento di superficie (con diversa dimensione del bagno e del disimpegno) e le differenti misure dei serramenti esistenti, risultano essere opere difformi rispetto allo stato autorizzato con tale pratica edilizia.

Tali difformità dovranno essere sanate e pertanto i futuri aggiudicatari, dovranno necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia in sanatoria (sempre con destinazione ad uso laboratorio), a firma di tecnico abilitato.

**4.3.2. Situazione catastale:** la planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto ed il censimento attuale in categoria A/3 non risulta corretto stante quanto già detto.

Pertanto i futuri aggiudicatari dovranno presentare in catasto adeguata denuncia di variazione per cambio d'uso catastale da abitazione a laboratorio, a firma di tecnico abilitato, al fine di riportare il censimento dell'unità immobiliare allo destinazione autorizzata (ovvero in categoria C/3).

**4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:** Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili in circa €. 4.000,00 / 5.000,00.**

**N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.**



## 5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 20-21/1/2016 dichiarazioni (qui allegate), dalle quali risulta che a tale data l'importo totale dovuto dalla proprietà per l'immobile pignorato, per Condominio e Supercondominio, ammonta a circa **€. 12.500,00** (vedi anche pignoramenti in oggetto). Dalle stesse risulta altresì quanto segue:

- millesimi proprietà 26,34
- spese annuali circa €. 2.400,00
- non ci sono spese extra, ma fondo per recupero debiti verso i fornitori (quota circa €. 1.000,00 anno)
- nella quota annua è inclusa anche la quota di supercondominio

L'amministrazione del Condominio ha anche specificato che la centrale termica, non è più funzionante in quanto già ferma da tre anni e non verrà più riattivata.

Fermo restando la destinazione di laboratorio, allo scrivente non è dato sapere con quale destinazione è considerata l'unità immobiliare nella situazione condominiale e relative tabelle millesimi.

### Osservazioni

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**6.1. Attuali proprietari:** l'immobile pignorato risulta intestato a

██████████ (cognome) ██████████ (nome) nato a ██████████ (██████████) il ██████████  
 quota 1/2 proprietà

██████████ (cognome) ██████████ (nome) nata a ██████████ (██████████) il ██████████  
 quota 1/2 proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 22/6/2004 notaio dr. Sergio Ciancimino rep. 16591/2643, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 15/7/2004 ai n.ri 53439/30345, per acquisto da Patti Antonio nato a Tusa il 27/9/1945 (qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria).

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto. \*

\* **N.B.** vedi osservazioni al capitolo 1

In tale atto gli acquirenti dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione dei beni (vedi osservazioni successive su stato civile e luoghi di nascita).

### Osservazioni

Stante quanto dichiarato dalla comproprietaria gli acquirenti risulterebbero coniugati, ma non tra di loro (dai certificati anagrafici contestuali di residenza / stato di famiglia risultano stati di famiglia differenti tra i due soggetti).

Dagli stessi certificati risulta che ██████████ si è coniugato il ██████████ ad ██████████ (██████████) mentre per ██████████ non compare lo stato civile.

Si rileva altresì che ██████████ è nato a ██████████ (██████████) e che ██████████ è nata ad ██████████ (██████████) riscontrando differenza rispetto a quanto indicato in atto di provenienza in merito al luogo di nascita di quest'ultima.

**6.2. Precedenti proprietari** (nel ventennio per come risultante dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalle ispezioni eseguite dallo scrivente)

**6.2.1.** ██████████ nato a ██████████, per l'intera proprietà, in forza di atto in data 13/12/2003 notaio dr. Massimiliano Tornambè rep. 3963/891, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 24/12/2003 ai n.ri 102659/65842 (con tale atto venivano acquistate due unità immobiliari, tra le quali quella pignorata allora indicata come subalterno 710, e successivamente trasformata in subalterno 714).

**6.2.2.** ██████████ nato a ██████████, per l'intera proprietà, in forza di atto in data 27/9/2002 notaio dr. Enrico Tommasi rep.



13905/7625, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 7/10/2002 ai n.ri 61572/37234 (con tale atto veniva acquistata l'originaria unità immobiliare subalterno 29, e successivamente frazionata in più unità immobiliari tra le quali quella pignorata subalterno 710 poi trasformata in subalterno 714).

**6.2.3.** [REDACTED] sede [REDACTED], per l'intera proprietà, in forza di atto in data 13/3/1974 notaio dr. Domenico Acquarone rep. 18508/2597, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 12/4/1974 ai n.ri 10125/8550 (avente come oggetto l'intero stabile comprendente l'unità immobiliare pignorata ed altri immobili).

### **Osservazioni**

Con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si rimanda all'istanza al G.E. depositata dallo scrivente data 1/2/2016.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano si rileva che l'edificio comprendente l'immobile pignorato, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967. La Licenza di Occupazione n. 300 Atti 83639/8673/1968 è stata rilasciata in data 10/5/1968 con decorrenza dal 22/11/1962.

Successivamente per l'unità immobiliare in oggetto, ed altre di proprietà di terzi poste allo stesso piano seminterrato, risulta la seguente pratica edilizia:

**7.1.** D.I.A. presentata al Comune di Milano in data 28/10/2002 P.G. 187004.400/2002 per frazionamento di laboratorio/magazzino a quattro laboratori mediante l'utilizzo di tavolati, creazione dei nuovi impianti idrici ed elettrici.

## **8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI**

### **8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

### **8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile libero**

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	laboratorio	45,00	<b>€ 45.000,00</b>

**N.B.** La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

### **8.3. Valutazione intera proprietà Lotti unico – immobile occupato**

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	laboratorio	€ 45.000,00	<b>€ 31.500,00</b>



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Riduzione del valore del 10% (immobile libero) per:

assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 4.500,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/ edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

già dedotte

#### **Osservazioni**

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla ulteriore decurtazione da applicare alle suddette valutazioni a corpo ovvero ai successivi prezzi base d'asta, derivante dalla situazione condominiale (vedi capitolo 5).

#### 8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	laboratorio	€ 45.000,00	<b>€ 40.500,00</b>

#### 8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotti unico – immobile occupato

Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	laboratorio	€ 31.500,00	<b>€ 28.350,00</b>

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 15 Marzo 2016

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 1 visura N.C.E.U. (vedi osservazioni al capitolo 1)
- n. 1 planimetria N.C.E.U. sub. 714 (vedi osservazioni al capitolo 1)
- n. 1 planimetria N.C.E.U. ex sub. 710
- n. 1 planimetria stato di fatto (vedi osservazioni al capitolo 1)
- n. 7 tavole fotografiche per n. 14 fotografie (vedi osservazioni al capitolo 1)
- copia originaria Licenza di Occupazione dell'edificio
- copia D.I.A. del 2002 con tavole progettuali
- copia compravendita e nota di trascrizione (vedi osservazioni al capitolo 1)
- raccomandata a mano alla proprietà
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- dichiarazioni dell'Amministrazione del Condominio
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita)

