

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZ. III ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. : Dott.ssa M.GABRIELLA MENNUNI

R.G.E. : n. 2066/2013

PROCEDENTE : CONDOMINIO VIA ARQUA' 10 - MILANO

DEBITORE : FIDUCIARIA S.P.A.

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

**Unità Immobiliare sita in Comune di Milano (MI)
Via Arquà 10**



Geom. Bonanzinga Michele Via G.L. Bernini 24, Assago 20090 (MI)
Collegio dei Geometri di Milano n. 7857 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Milano n. 7590
Accreditato Certificatori Energetici della Lombardia n. 22997



SOMMARIO

PREMESSE	pag. 3
QUESITO	pag. 3
ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO	pag. 6
ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 6
IPOTECHE E PIGNORAMENTI	pag. 8
DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 8
DIVISIBILITA' DEL BENE	pag. 9
CONFORMITA' CATASTALE - EDILIZIA - URBANISTICA	pag. 10
STATO LOCATIVO	pag. 10
SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI	pag. 10
IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA E COERENZE	pag. 10
SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO	pag. 11
VALORE DI MERCATO	pag. 12
VALUTAZIONE	pag. 13



BENE PIGNORATO: In Comune di Milano (MI) Via Arqua' n. 10

• **Appartamento** (quota 1/1), posto al piano terzo, composto da un locale, con servizio esterno in comune e annesso solaio posto al piano quinto, individuato al N.C.E.U. nel seguente modo:

fg. 236 mappale 42 (già 44) sub. 36 piano 3-5, z.c. 2, categoria A/5, cl. 5, vani 1,5, R.C. euro 166,56;

- confini dell' appartamento con servizio comune da nord in senso orario

Proprietà di terzi su due lati, cortile al mapp. 43, ballatoio comune ;

- confini del solaio

solaio di proprietà di terzi, corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, via Arqua

LOTTO : Valore a Libero € 31.000,00

Valore a Occupato € 22.000,00

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga, con studio in Assago (MI), via Bernini n. 24, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7590, premesso che:

- in data 08/03/2014 fuori udienza, è stato nominato esperto nella esecuzione in oggetto, rinviando l'udienza di comparizione delle parti alla data del 08/07/2014.
- in data 17/03/2014 ha prestato giuramento;
- in data 03/04/2014 ha inviato raccomandata a.r. comunicando l'inizio delle operazioni peritali per il 14/04/2014 alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 14/04/2014 il sottoscritto procedeva al sopralluogo alla presenza di persone che non si sono qualificate e non parlavano la lingua italiana;

1. QUESITO

..."**PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice gli atti 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 all/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 all/i debitore/i 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 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;
3. A fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano stati 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 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 n. 326/2003 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 presumibili costi), da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; ovvero dichiarare 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 decreto legislativo n.192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazioni impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008



n. 37; acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.

10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
- valore dell'immobile libero ed occupato;
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto rassegna la seguente relazione.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 19/09/2013 ai nn. 46373/34207, il precedente Condominio via Arquà 10 codice fiscale 95564260156 sottopose a pignoramento, a carico del Signor _____

_____ QUOTA DI 1/1) C.F. _____ eguente bene:

● **Appartamento (quota 1/1)** in Comune di Milano (MI) Via Arquà n. 10, fg. 236 mappale 42 sub. 36, piano 3-5, z.c. 2, categoria A/5, cl. 5, vani 1,5 R.C. euro 166,56;

- confini dell'appartamento con servizio comune da nord in senso orario

Proprietà di terzi su due lati, cortile al mapp. 43, ballatoio comune ;

- confini del solaio

solaio di proprietà di terzi, corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, via Arquà

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Quanto pignorato pervenne all' esecutato nel seguente modo:

nel ventennio l'unità in oggetto ha avuto i seguenti passaggi di proprietà:

- alla data del 09 luglio 1990 l'unità immobiliare oggetto della presente procedura apparteneva al Signor _____ (Egitto) il giorno



11 luglio 1958 per averla acquisita dai Signori: PRANDI Graziella nata a Alba 02 febbraio 1945, MASSA Natalina nata a Ozzano Monferrato il 23 dicembre 1900 e PRANDI Romualdo Ettore nato a Barbaresco il 28 novembre 1917 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Michele CAPASSO di Milano del 09 luglio 1990 rep. 60986/10579, trascritto presso l'agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circostrizione di Milano 1 il 13 luglio 1990 ai nn. 27866/19808;

- in data 08 maggio 1992 con atto di compravendita del Notaio Dr. Michele CAPASSO di Milano rep. 70.929, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circostrizione di Milano 1^a in data 22 maggio 1992 ai nn. 19186/12905 il Signor RABEI MOHAMED Mohamed vendette al Signor EL GAZAR MEDHAT EL SAYED AHMED la quota di $\frac{1}{2}$, quota successivamente riacquistata con atto 30 luglio 1992 rep. n. 72306/14651 notaio Dr. Michele CAPASSO trascritto a Milano 1 in data 03 agosto 1992 nn. 29916/19808.

- in data 11 gennaio 1993 con atto di compravendita del Notaio Dr. Michele CAPASSO di Milano rep. 78.222, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circostrizione di Milano 1^a in data 07 febbraio 1994 ai nn. 4329/3031 il Signor RABEI MOHAMED Mohamed vendette ai Signori SELIMAN HOSSAM Eldin e AHMED SAAD;

- in data 30 ottobre 2001 con atto di compravendita del Notaio Dr. Giuseppe DE ROSA di Milano rep. 10.003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circostrizione di Milano 1^a in data 19 novembre 2001 ai nn. 73126/50067 i Signori: _____

_____ attuale proprietario;

CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

Il controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare :



- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la corretta identificazione catastale dei beni riportata nell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche ventennali.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUI BENI

Sulla base della certificazione notarile prodotta agli atti, i beni in oggetto risultano essere gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circoscrizione di Milano 1^a in data 19 novembre 2001 ai nn. 73127/14553 per la complessiva somma di € 151.838,33 a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A r.l. e contro il Signor **L. SIVIGNANI**;
- ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare – Circoscrizione di Milano 1^a in data 20 aprile 2010 ai nn. 22071/4720 per la complessiva somma di € 34.292,48 a favore di Equitalia Esatri spa e contro il Signor **L. SIVIGNANI**;
- Trascrizione di pignoramento (quota 1/1) trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1^a in data 19 settembre 2013 ai nn. 46373/34207 a favore di Condominio via Arquà n. 10 C.F.: 95564260156 e contro il Signor **L. SIVIGNANI**; per l'importo di € 15.596,34 oltre alle spese e agli interessi successivi come dovuti.
- Alla data del 06/05/2014 come da visura allegata effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento posto al piano terzo, composto da un locale con servizio esterno in comune, ed annesso vano di solaio al piano quinto sottotetto.

Il condominio che ingloba la nostra unità si compone di due corpi di fabbrica.



Il primo a fregio della via si proietta in elevazione con cinque piani fuori terra ed è in discreto stato di conservazione.

Il secondo, dove è posta l'unità oggetto di esecuzione, è in posizione tergale rispetto al primo, con tipologia edilizia "Vecchia Milano", prospetta su corte e dalla quale trova accesso.

Costruito negli anni '40, si presenta con struttura portante in muratura, travi in cemento armato e solaio con pignatte, tamponamenti in laterizio e copertura a doppia falda.

Le facciate, in scarso stato di manutenzione, sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto si presenta in scarso stato di conservazione.

L'appartamento si compone di un locale con angolo cottura ed è pavimentato con monocottura 30x30.

Inoltre, abusivamente, all'interno del locale è stato ricavato un bagnetto con wc, lavabo e doccia.

Il serramento esterno è in legno con vetro semplice.

La sua consistenza commerciale desunta dalla planimetria catastale è di **mq. 24,00** circa. L'unità è dotata di impianto elettrico e gas entrambi non a norma, idrico, ed è senza impianto di riscaldamento .

Il suo stato di conservazione risulta scarso.

Da una verifica, l'unità è risultata senza certificazione energetica, di cui alla legge regionale n. 24/2006 e successive, e pertanto come da incarico il sottoscritto ha provveduto a produrla. (**vedi allegato**).

Divisibilità del bene

Per quanto riguarda la possibile divisione dell'appartamento, l'esperto afferma che non è possibile ipotizzare una divisione in più lotti, proprio per la modesta consistenza dell'unità.

CONFORMITA' CATASTALE - REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Conformità Catastale



Per quanto concerne la conformità della planimetria catastale, a seguito del sopralluogo e dal riscontro delle visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Milano, il CTU dichiara che lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale dell'appartamento.

Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizia, in data 14/04/2014 il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Settore Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano.

In data 20/05/14 il Comune di Milano ha risposto che, il fascicolo è irreperibile. (**vedi allegato**)

Comunque, da una verifica presso l'Agenzia del Territorio di Milano, e come riportato nell'atto di provenienza, si può dichiarare che l'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

Inoltre dai rilievi effettuati presso l'immobile si è riscontrato che in assenza di autorizzazione edilizia è stato edificato un bagno con wc lavabo e doccia.

STATO LOCATIVO DEI BENI

Da un ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è risultato trascritto un contratto di locazione non finanziaria in data 01/12/2003 mod. 69 Serie 3 n. 017293 per l'importo di € 2.400,00. Non è nota l'eventuale disdetta.

Durante il sopralluogo, all'interno vi erano delle persone, ma non è stato possibile capire a che titolo occupassero l'appartamento perchè non parlavano la lingua italiana.

SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI

Come da comunicazione (**allegato**) dello studio del Geometra Giuseppe Francavilla, Amministratore del Condominio di via Arquà 10, risultano non pagati gli importi di € 969,48 per l'esercizio 2013, € 498,00 per l'esercizio 2014 oltre alle quote riportate nel pignoramento pari a € 15.596,34.



IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

In Comune di Milano (MI) via Arquà civ.10, (quota 1/1) appartamento posto al piano 3, composto da un locale con servizio esterno in comune, ed annesso vano di solaio al piano quinto sottotetto, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Milano, come segue :

• Appartamento via Arquà civ. 10 , fg. 236 mappale 42 sub. 36 piano 3-5, z.c. 2, categoria A/5, cl. 5, vani 1,5 R.C. Euro 166,56;

- confini dell' appartamento con servizio comune da nord in senso orario

Proprietà di terzi su due lati, cortile al mapp. 43, ballatoio comune ;

- confini del solaio

solaio di proprietà di terzi, corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, via Arquà

Scelta del procedimento estimativo

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscono i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in



quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

VALORE DI MERCATO

La determinazione dei probabili valori di mercato degli immobili in questione vengono quindi individuati attraverso il criterio di stima con procedimento sintetico.

Gli immobili vengono comparati ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato in zona, intese a reperire i suddetti prezzi.

In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori immobiliari rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, Osmi Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, i siti on line Immobiliare.it e Casa.it, il sottoscritto C.T.U. considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione,



le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del persistere dell'instabilità economica e finanziaria generale, ritiene equo valutare il cespite in esame come segue:

• **VALORE IN LIBERO MERCATO**

Valore a libero (1/1)

Superficie comm. appartamento mq. 24,00 x 1.300 €/mq. = € 31.200,00

TOTALE VALORE A LIBERO (1/1) = € 31.200,00

In c.t. € 31.000,00

Valore ad occupato (1/1)

€ 31.000,00 x 0,70 = € 21.700,00

In c.t. € 22.000,00

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da **14 pagine**, oltre agli allegati, in files formato pdf e deposita altresì una copia cartacea.

Milano, 21 maggio 2014

IL C.T.U.

Geom. Michele Bonanzinga

Allegati :

- Fotografie
- Scheda catastale
- Comunicazione inizio operazioni peritali
- Notifiche
- Elenco ipoteche e pignoramenti
- Identificazione catastale
- Estratto conto spese condominiali

