

**ORIGINALE**

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

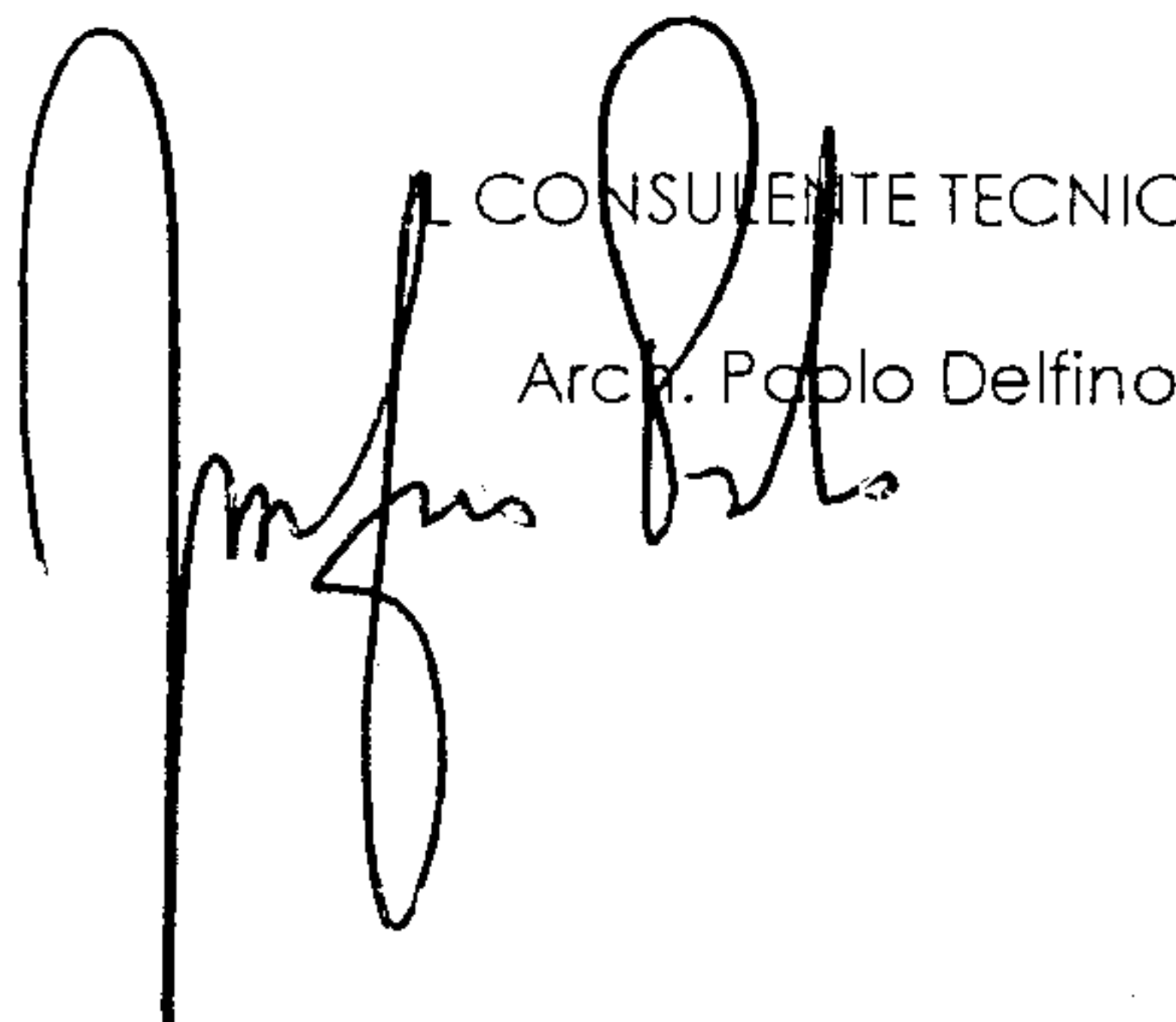
**R.G.E. n. 3455/2011**

**G.E. Dott. Giuseppe BLUMETTI**

6  
-  
Procedente: **Condominio Via A. Strada nn. 28/30/34**  
Creditore iscritto non intervenuto: **Banca Popolare di Verona S. Geminiano e S. Prospero Spa**  
Pignorato: Sig. **[Firma]** e  
Sig.ra **[Firma]**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**IL CONSULENTE TECNICO**  
Arch. Paolo Delfino



PAOLO DELFINO  
Architetto

**RIEPILOGO:**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE PIGNORATO SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI**

In Comune di Bresso (MI), Via Ambrogio Strada n.34 appartamento ad uso abitazione sito al piano terreno, composto da due locali e servizi (bagno e cucina a vista) con annesso locale ad uso cantina posto al piano seminterrato, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto Comune, regolarmente intestato, come segue:

Identificazione catastale:

**Abitazione di tipo economico:** F. 11, M. 142, Subalterno 1, Piano T, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 280,18.

- Coerenze dell'appartamento in linea di contorno da nord e in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, vano scala, cortile comune, proprietà di terzi e area comune

**Magazzino/locale deposito:** F. 11, M. 142, subalterno 702, Piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 5,00 mq, R.C. Euro 2,58.

- Coerenze del vano cantina in linea di contorno da nord e in senso orario: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, centrale termica e cantina di proprietà di terzi

L'immobile risulta intestato a:

- Sig. *[Firma]* nato in *[Data]* - C.F. *[Codice]*

**Per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con Sig.ra *[Firma]***

- Sig.ra *[Firma]* nata in *[Data]* - C.F. *[Codice]*

**Per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con Sig. *[Firma]***

**STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO**

La proprietà pignorata, alla data del sopralluogo, è occupata dagli stessi esecutati con la loro famiglia.

**VALORE DI STIMA**

Sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore vendale attuale:

**Valore di stima dell'immobile (APPARTAMENTO+CANTINA) - libero Euro 75.400,00**

(diconsi Euro settantacinquemilaquattrocentoeuro/00), corrispondente ad un'incidenza di circa 1.300,00 Euro/mq. per circa 58,00 mq. complessivi di superficie "lorda commerciale".



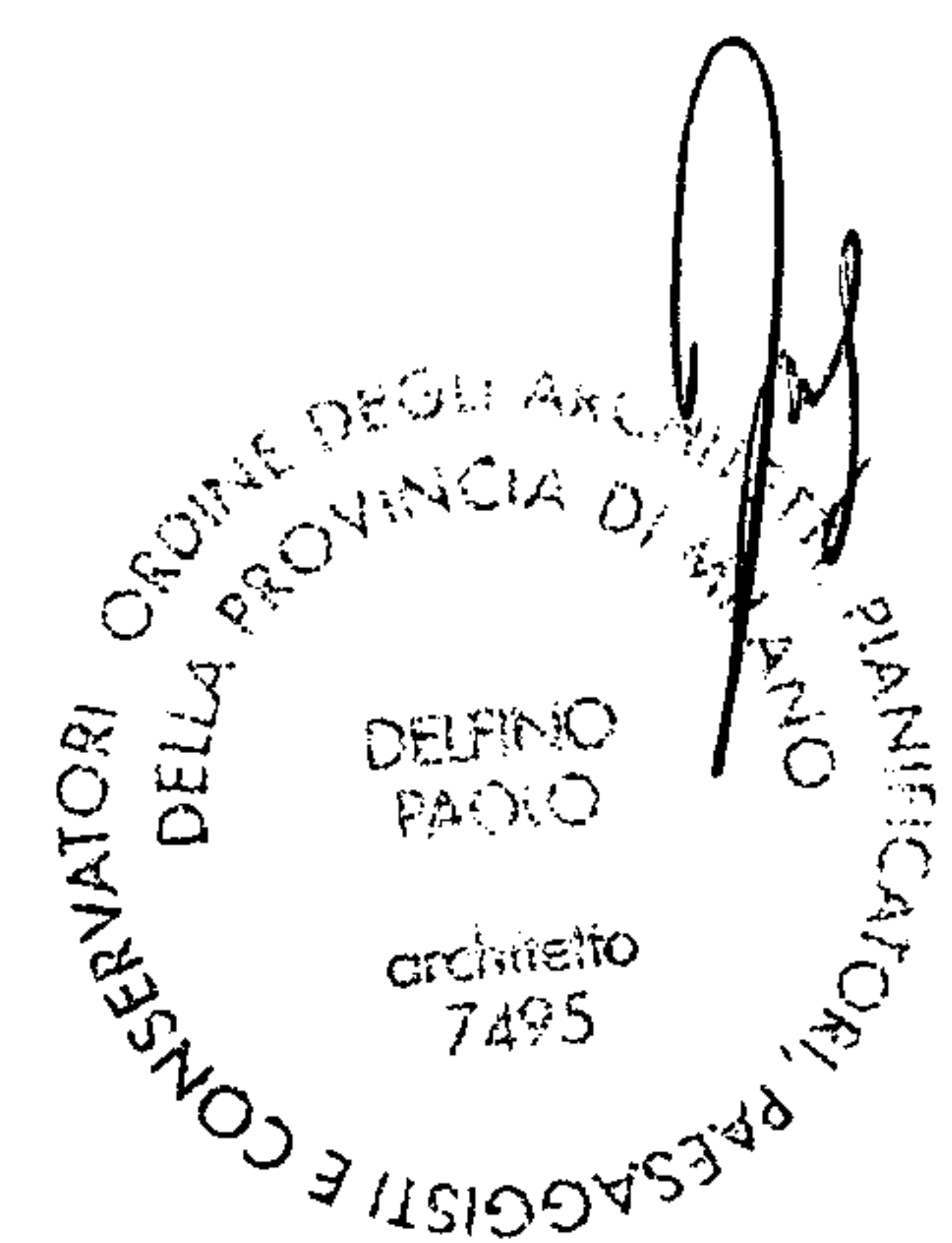
PAOLO DELFINO  
Architetto

**INDICE:**

<b>PUNTO 1 :</b> .....	<b>6</b>
1.1) AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO AGLI IMMOBILI:.....	6
<b>PUNTO 2 :</b> .....	<b>6</b>
2.1) IDENTIFICATIVO CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI.....	6
2.2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO.....	7
2.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA.....	8
<b>PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	<b>8</b>
<b>PUNTO 4 : STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO</b> .....	<b>10</b>
<b>PUNTO 5 E 6 VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b> .....	<b>10</b>
<b>- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE</b> .....	<b>10</b>
5/6.1) TRASCRIZIONI CONTRO .....	10
5/6.2) ISCRIZIONI CONTRO .....	11
5/6.3) SPESE CONDOMINIALI.....	11
<b>PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA</b> .....	<b>12</b>
EVENTUALE CONCESSIONE/PERMESSO IN SANATORIA: NO .....	12
COSTRUZIONE INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967: SI .....	12
REGOLARITÀ EDILIZIA DEL BENE: SI.....	12
<b>PUNTO 8: CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI</b> .....	<b>12</b>
8.1) CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	12
8.2) INSTALLAZIONE IMPIANTI DI CUI AL D.M. 22/01/2008 N.37 .....	12
<b>PUNTO 9: VALORE DELL' IMMOBILE:</b> .....	<b>12</b>
9.1) CRITERIO DI VALUTAZIONE .....	12
9.2) VALORE DI STIMA .....	13

2  
AUTENTICATO

3



PAOLO DELFINO

Architetto

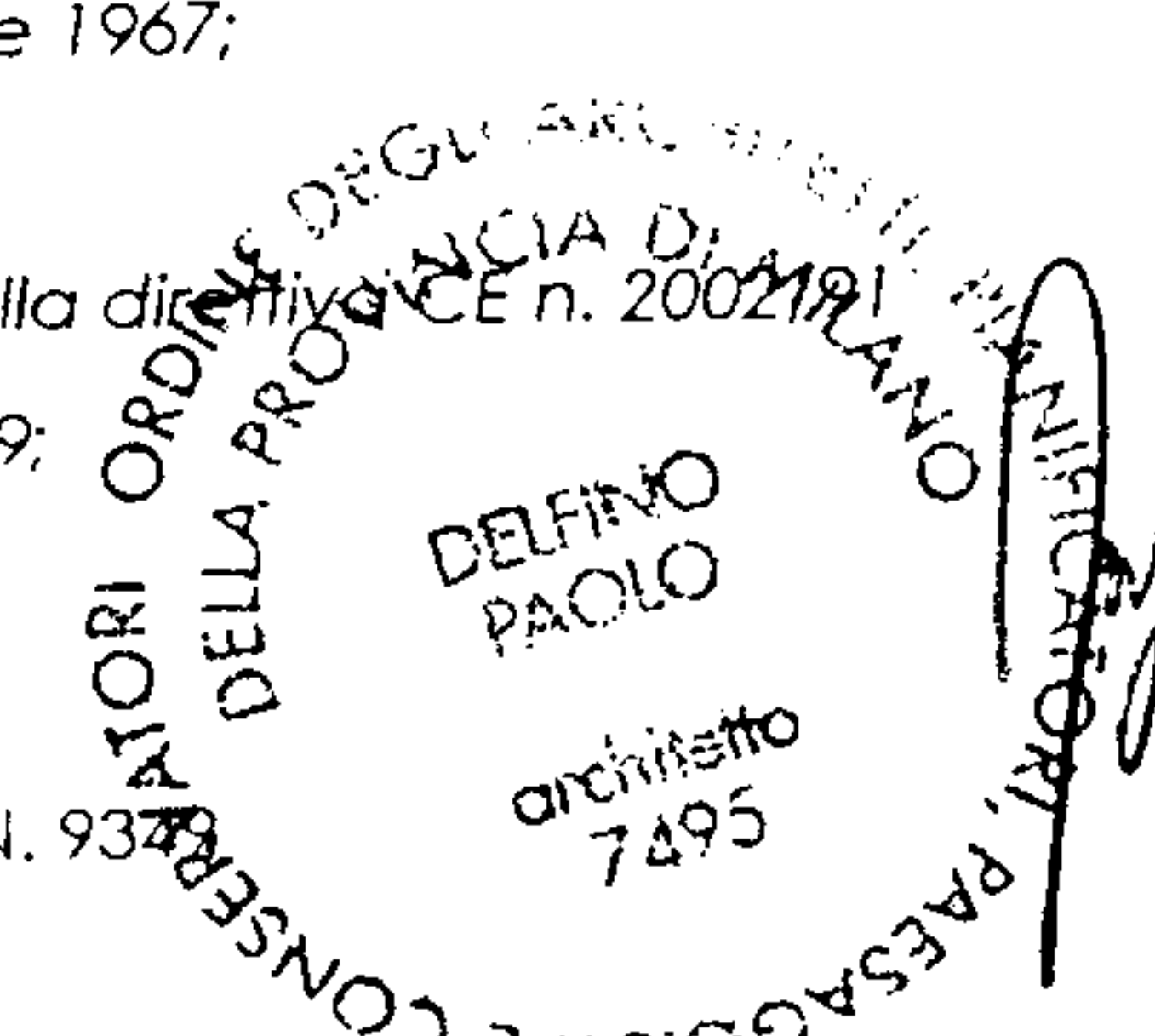
**Premesse** : Lo scrivente **Arch. Paolo Delfino**, con studio in Milano, Via V. Monti 12 - iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 7495 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 9349, veniva nominato dal G.E. Dott. **Giuseppe BLUMETTI** quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti ipocatastali.

### 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 demandategli, con invito al debitore e ai comproprietari a 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. ad 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 del/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 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, ossia, 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 indicando 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 decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91/CE nonchè della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;



PAOLO DELFINO

Architetto

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;

10. inserisca nella prima pagina della relazione 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.

**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;

**PROVVEDA**, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e ad inviarne copia semplice ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della relazione 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 relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

L'Esperto viene sin d'ora autorizzato 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.

**AVVERTA** l'Esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno quindici giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## Appartamento con cantina sito nel Comune di Bresso (MI) - Via Ambrogio Strada, 34

### Relazione peritale

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta delle visure e delle schede catastali degli immobili in oggetto (appartamento e cantina), al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Lo scrivente provvedeva altresì alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso il competente Uffici Edilizia Privata del Comune di Bresso (MI), dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.



PAOLO DELFINO  
Architetto

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti e reperita, dal sottoscritto, presso gli Uffici preposti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente, come da raccomandata del 27/02/2013, il sottoscritto, il giorno 14/03/2013, alla presenza del debitore esecutato Sig. [REDACTED] procedeva ad effettuare il sopralluogo sul posto operando una ispezione all'interno e all'esterno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili all'individuazione e descrizione degli stessi. (si allega verbale apertura operazioni peritali e avviso di sopralluogo sotto "A").

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari; con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue:

**PUNTO 1:**

**1.1) AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO AGLI IMMOBILI:**

L'immobile è stato visionato alla presenza della Sig. [REDACTED] in data 14/03/2013.

**PUNTO 2:**

**2.1) IDENTIFICATIVO CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI**

In Comune di Bresso (MI), Via Ambrogio Strada n.34 appartamento ad uso abitazione sito al piano terreno, composto da due locali e servizi (bagno e cucina a vista) con annesso locale ad uso cantina posto al piano seminterrato, il tutto distinto al catasto fabbricati di detto Comune, regolarmente intestato, come segue:

Identificazione catastale:

**Abitazione di tipo economico:** F. 11, M. 142, subalterno 1, Piano T, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 280,18.

- Coerenze dell'appartamento in linea di contorno da nord e in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, vano scala, cortile comune, proprietà di terzi e area comune

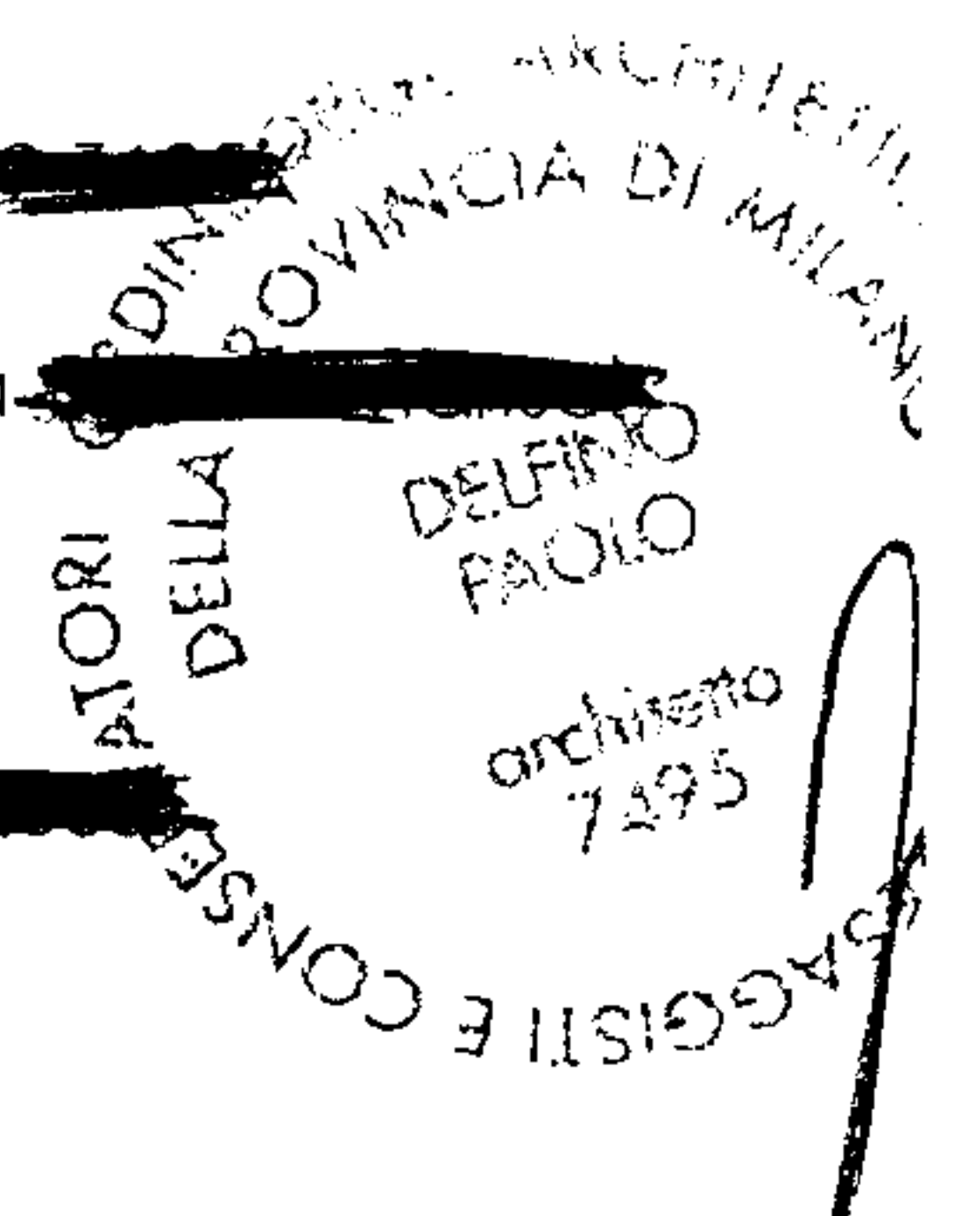
**Magazzino/locale deposito:** F. 11, M. 142, subalterno 702, Piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 5,00 mq, R.C. Euro 2,58.

- Coerenze del vano cantina in linea di contorno da nord e in senso orario: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, centrale termica e cantina di proprietà di terzi

In tutto salvo errori e come meglio di fatto rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali allegate in calce alla presente sotto "C"

L'immobile risulta intestato a:

- Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]  
Per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]
- Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]



Per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con Sig. [REDACTED]

Osservazioni alla individuazione catastale:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle parziali difformità rispetto a quanto indicato graficamente nella scheda catastale.

Nello specifico è stato spostato il muro divisorio tra il bagno e la cucina (come da scheda catastale) per ampliare il bagno, il locale ex cucina è utilizzato di fatto camera da letto, la cucina è stata realizzata a vista nel soggiorno.

**2.2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO**

Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/03/2011 n. 4070/2011 dall'ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano,

trascritto in data 27/05/2011 ai nn. 60256/34668 presso l'Ufficio provinciale di Milano 2 a favore di

**Condominio di Via A. Strada n.28/30/34 - Bresso (MI)** (C.F. 95583240155) e a carico del Sig.

[REDACTED] nato in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e

della Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

[REDACTED] gravante sugli immobili siti nel Comune di Bresso (MI) in Via Ambrogio Strada n.34 e

distinto, pressi il Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito riportato:

**Abitazione di tipo economico:** F. 11, M.142, sub. 1, P. T, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 280,18.

**Magazzino/locale deposito:** F.11, M.142, sub. 702, P. S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 5,00 mq, R.C. Euro 2,58.

Atto di Pignoramento Immobiliare del 08/09/2011 n. 16536/2011 dall'ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano,

trascritto in data 17/11/2011 ai nn. 131092/80261 presso l'Ufficio provinciale di Milano 2 a favore

di **Condominio di Via A. Strada n.28/30/34 - Bresso (MI)** (C.F. 95583240155) e a carico del Sig.

[REDACTED] nato in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e

della Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

[REDACTED] per il recupero del credito pari a Euro 6.798,81 oltre interessi e spese, gravante sugli

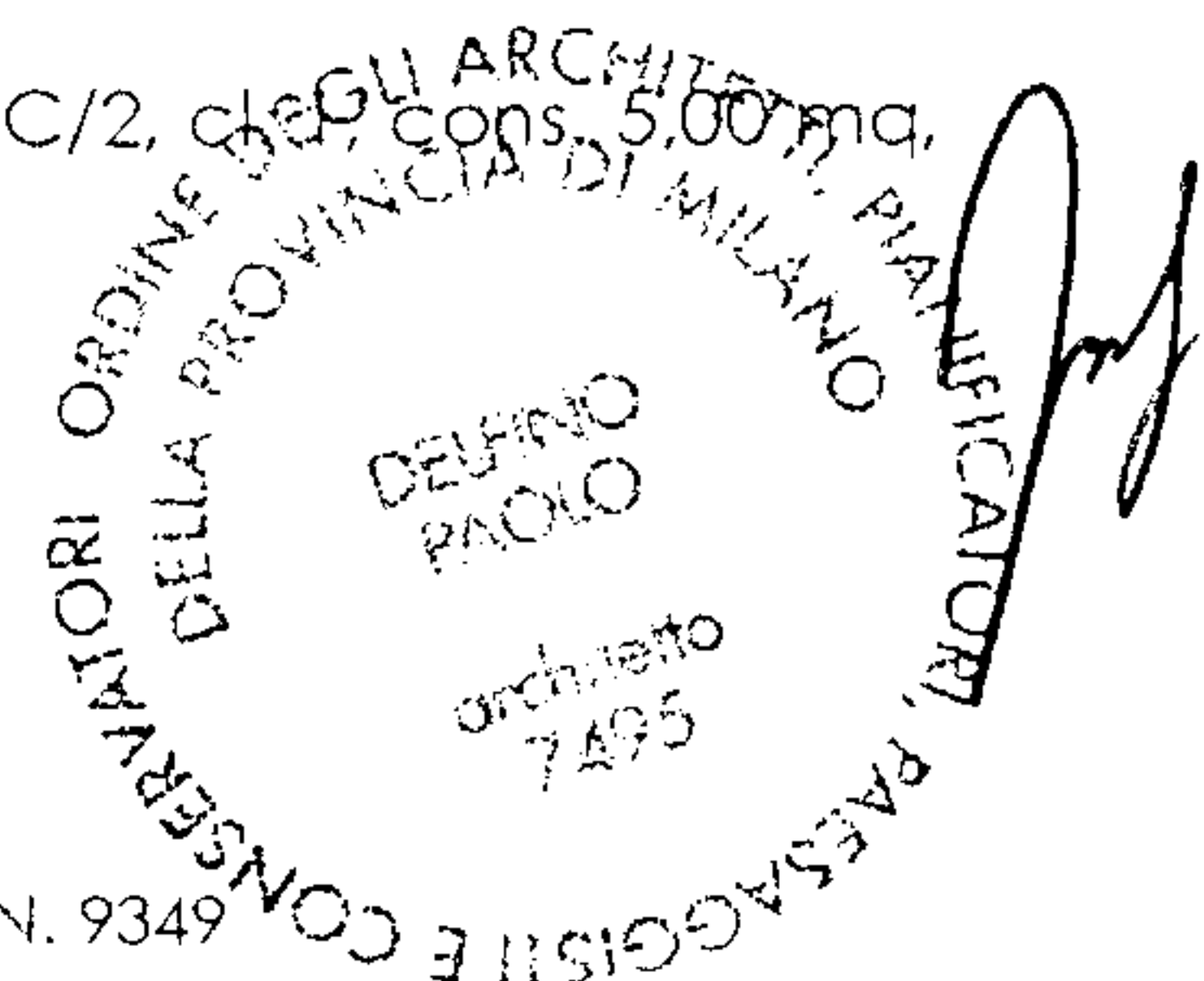
immobili siti nel Comune di Bresso (MI) in Via Ambrogio Strada n.34 e distinto, pressi il Catasto

Fabbricati di detto Comune come di seguito riportato:

**Abitazione di tipo economico:** F. 11, M. 142, subalterno 1, Piano T, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 280,18.

**Magazzino/locale deposito:** F. 11, M. 142, subalterno 702, Piano S1, cat. C/2, cons. 5,00mq, R.C. Euro 2,58.

Osservazioni all'atto di pignoramento: nessuna



6

7

PAOLO DELFINO

Architetto

Si allega Atto di Pignoramento e trascrizione dello stesso sotto "B"

### 2.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

La proprietà degli immobili è pervenuta ai debitori esecutati con atto di acquisto a rogito del dott. Giuseppe De Rosa, Notaio in Milano in data 28/02/2006 nn. 17435/12235 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Milano 2 in data 03/03/2006 ai nn. 31598/15833, dove la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED]

[REDACTED], che ai sensi dell'articolo 2659 codice civile, dichiara essere vedova, la quale interviene in proprio e quale genitore esercente la potestà sui figli minori, [REDACTED]

[REDACTED] figlio nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in forza di autorizzazione rilasciata dal Tribunale di Milano - Sezione VI Civile - il 14/02/2006 n. 1179/2005 R. Vol., vendono al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), gli immobili siti nel Comune di Bresso

(MI) in Via Ambrogio Strada n.34 e distinto, pressi il Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito riportato:

**Abitazione di tipo economico:** F. 11, M. 142, subalterno 1, Piano T, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 280,18.

**Magazzino/locale deposito:** F. 11, M. 142, subalterno 702, Piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 5,00 mq, R.C. Euro 2,58.

#### Osservazioni all'atto di provenienza:

- La proprietà di detti immobili è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), e ai figli minori, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in forza di successione di morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] registrata all'Ufficio dei Registri di Milano 2 in data 18/04/2005 al n. 415/2005/1 trascritta a Milano 2 in data 05/03/2007 ai nn. 33207/17483, per la quale risultano:

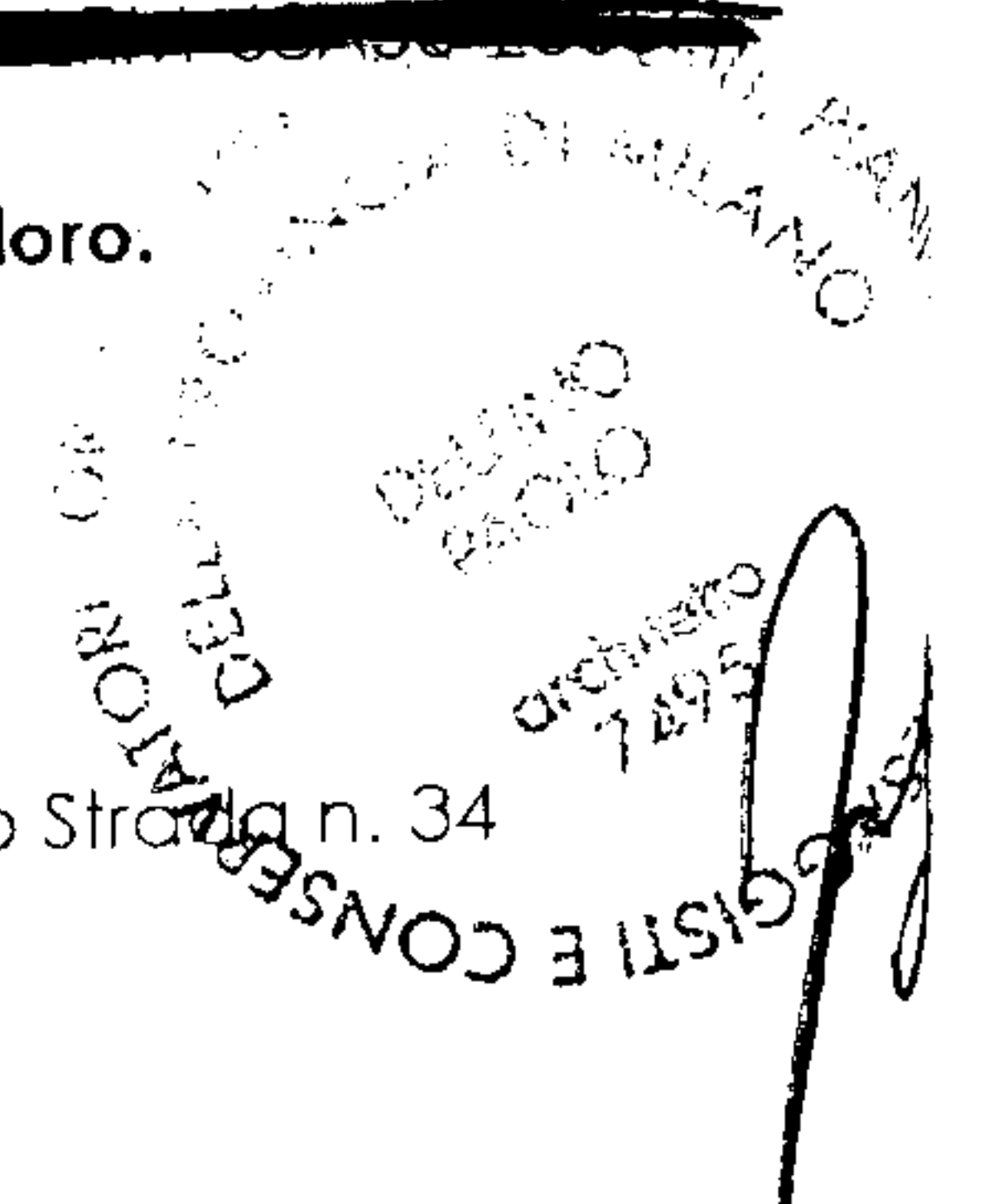
- accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Milano 2 in data 02/11/2005 ai nn. 161933/82687;
- accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 03/03/2006 ai nn. 31599/15834.

- Il Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e alla Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) acquistano la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni tra loro.

Si allega Atto di vendita, in carta semplice, sotto "C".

### PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE

La proprietà pignorata è un appartamento ad uso abitazione sito in Bresso (MI) - Via Ambrogio Strada n. 34





PAOLO DELFINO

Architetto

La zona, a nord dell'abitato dell'abitato di Milano, è prevalentemente destinata a residenza ed è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Sono presenti aree verdi per lo svago collettivo (Parco Nord Milano) e infrastrutture scolastiche (si segnala la vicinanza con il polo universitario di Bicocca).

Buono è il collegamento con le principali arterie stradali urbane, extraurbane ed autostradali (A4 Torino-Venezia).

L'intera zona risulta poco servita dai mezzi di trasporto ferroviari e non è presente la linea metropolitana nelle immediate vicinanze.

L'immobile, di vecchia costruzione e dall'aspetto architettonico modesto, ha facciate intonacate a civile superiormente verniciate. Non sono presenti decori architettonici.

La copertura, a unica falda inclinata, è in tegole marsigliesi.

L'accesso all'immobile, vano scala condominiale, avviene da viottolo laterale protetto da cancello pedonale con affaccio su Via Ambrogio Strada.

L'immobile non è dotato di ascensore al servizio dei piani e del servizio di portineria.

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e parzialmente corrispondente allo stato di fatto riscontrato.

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 58.00 mq suddivisi come sotto riportato, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, cantina 1/3).

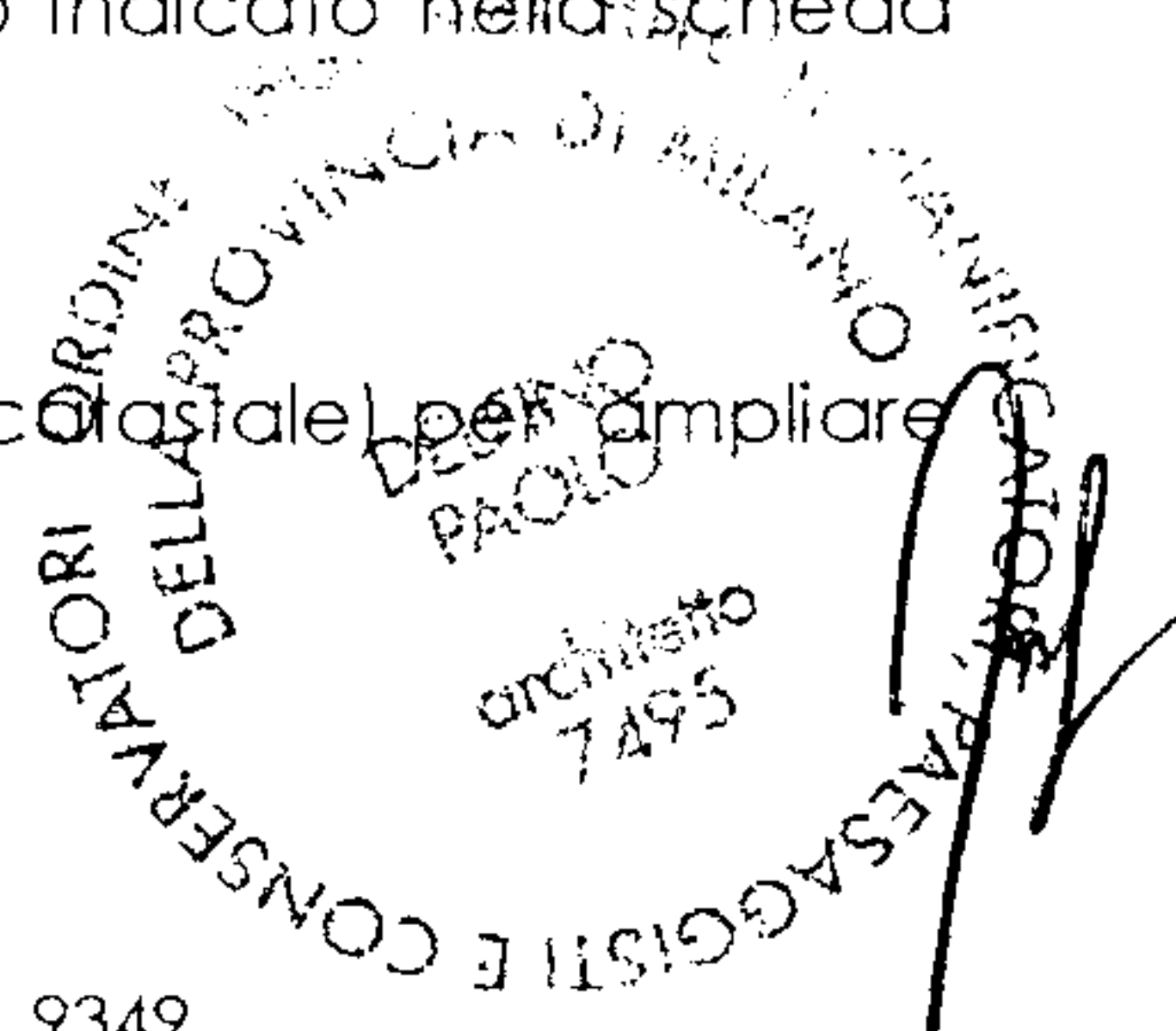
TABELLA RIASSUNTIVA				
Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente	Mq
<b>Appartamento</b>				<b>58,08</b>
abitazione	56,00	100%	56,00	
cantina	6	33%	2,08	
<b>TOTALE</b>				<b>58,08</b>

L'accesso all'immobile, posto al piano terra, avviene da vano scala condominiale e successiva porta d'ingresso di tipo blindata.

L'appartamento è costituito da ingresso, due camere da letto (di cui una ex cucina) e soggiorno/pranzo con cucina a vista.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle modeste difformità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale.

Nello specifico è stato traslato il muro divisorio tra il bagno e la cucina (come da scheda catastale) per ampliare il bagno a discapito della cucina, divenuta di fatto camera da letto.



8

9

PAOLO DELFINO

Architetto

L'ampia camera presente è stata trasformata in soggiorno con cucina a vista.

Il bagno è fornito di doccia, lavabo, bidet e wc mentre gli attacchi della lavatrice sono posti in cucina.

Tutti i locali hanno aperture finestrate verso l'esterno e con affaccio su i due cortiletti/viottoli interni. Gli stessi sono in alluminio con vetro doppio protetti da avvolgibili in materiale plastico.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti e i rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle ceramiche.

L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale con elementi radianti a muro.

L'impianto elettrico è realizzato con cavidotti sottotraccia.

Nell'insieme l'alloggio si presenta in modeste condizioni.

Pertinenziale all'appartamento è la cantina posta al piano interrato con accesso da vano scala condominiale e successivo corridoio comune. La stessa è protetta da una piccola porta d'ingresso realizzata con pannelli di legno e chiusa con catenaccio. La stessa è priva di illuminazione naturale.

Per una meglio descrizione si rimanda a foto allegate sotto "D"

#### **PUNTO 4 : STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO**

La proprietà pignorata, alla data del sopralluogo, è occupata dagli stessi esecutati con la loro famiglia.

#### **PUNTO 5 E 6 VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE,**

#### **GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE....**

#### **- VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....**

- Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con Sig.ra [REDACTED]

- Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Per la spettante quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con Sig. [REDACTED]

#### **5/6.1) TRASCRIZIONI CONTRO**

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 09/03/2011 n. 4070/2011 dall'ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano,

trascritto in data 27/05/2011 ai nn. 60256/34668 presso l'Ufficio provinciale di Milano 2 a favore di

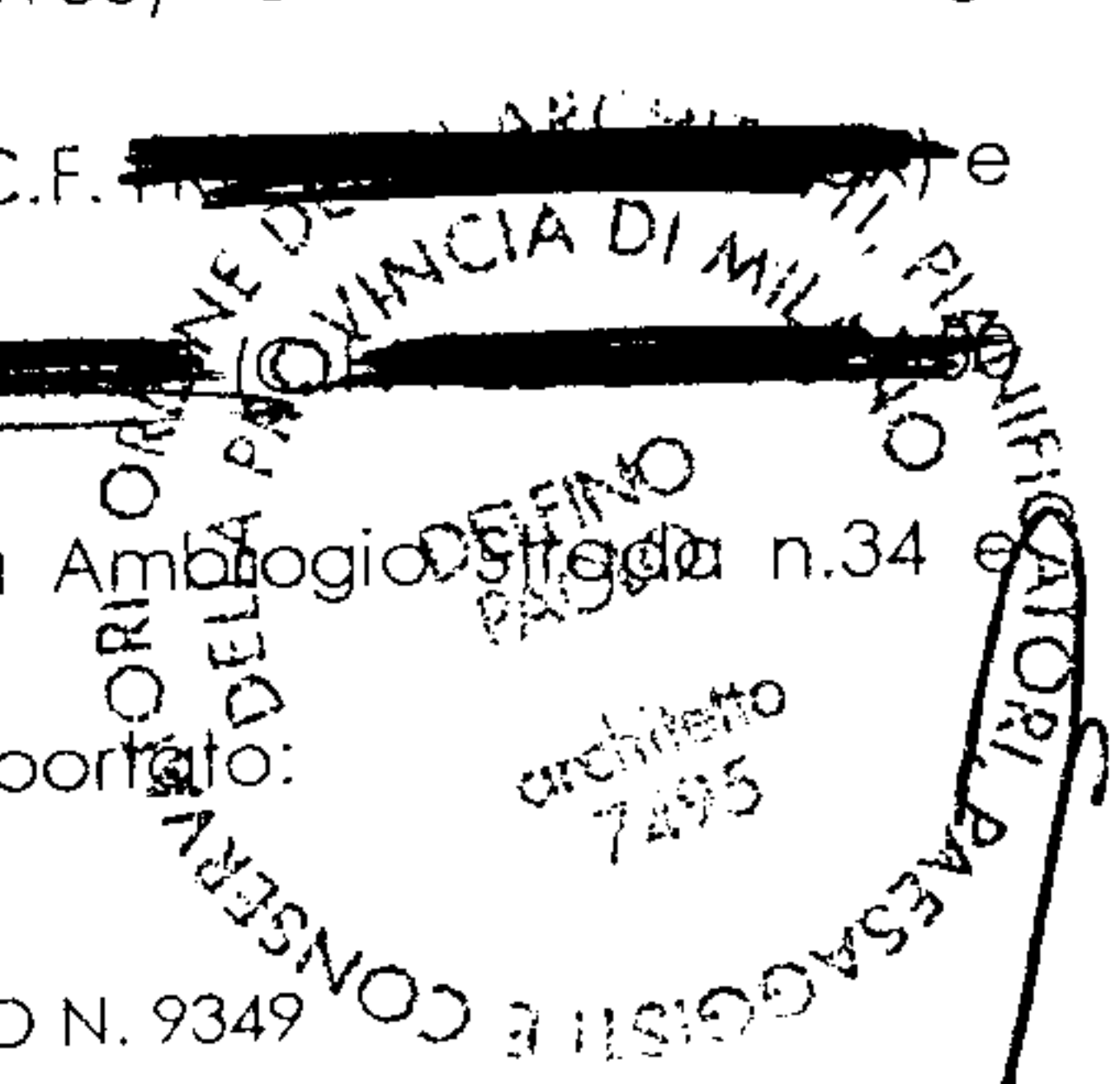
**Condominio di Via A. Strada n.28/30/34 - Bresso (MI)** (C.F. 95583240155) e a carico del Sig.

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e

della Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili siti nel Comune di Bresso (MI) in Via Ambrogio Strada n.34 e

distinto, pressì il Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito riportato:



PAOLO DELFINO  
Architetto

**Abitazione di tipo economico:** F. 11, M. 142, subalterno 1, Piano T, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, R.C.  
Euro 280,18.

**Magazzino/locale deposito:** F. 11, M. 142, subalterno 702, Piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 5,00 mq,  
R.C. Euro 2,58.

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 08/09/2011 n. 16536/2011 dall'ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto in data 17/11/2011 ai nn. 131092/80261 presso l'Ufficio provinciale di Milano 2 a favore di **Condominio di Via A. Strada n.28/30/34 - Bresso (MI)** (C.F. 95583240155) e a carico del Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e della Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

[REDACTED] per il recupero del credito pari a Euro 6.798,81 oltre interessi e spese, gravante sugli immobili siti nel Comune di Bresso (MI) in Via Ambrogio Strada n.34 e distinto, pressi il Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito riportato:

**Abitazione di tipo economico:** F. 11, M. 142, subalterno 1, Piano T, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, R.C.  
Euro 280,18.

**Magazzino/locale deposito:** F. 11, M. 142, subalterno 702, Piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 5,00 mq,  
R.C. Euro 2,58.

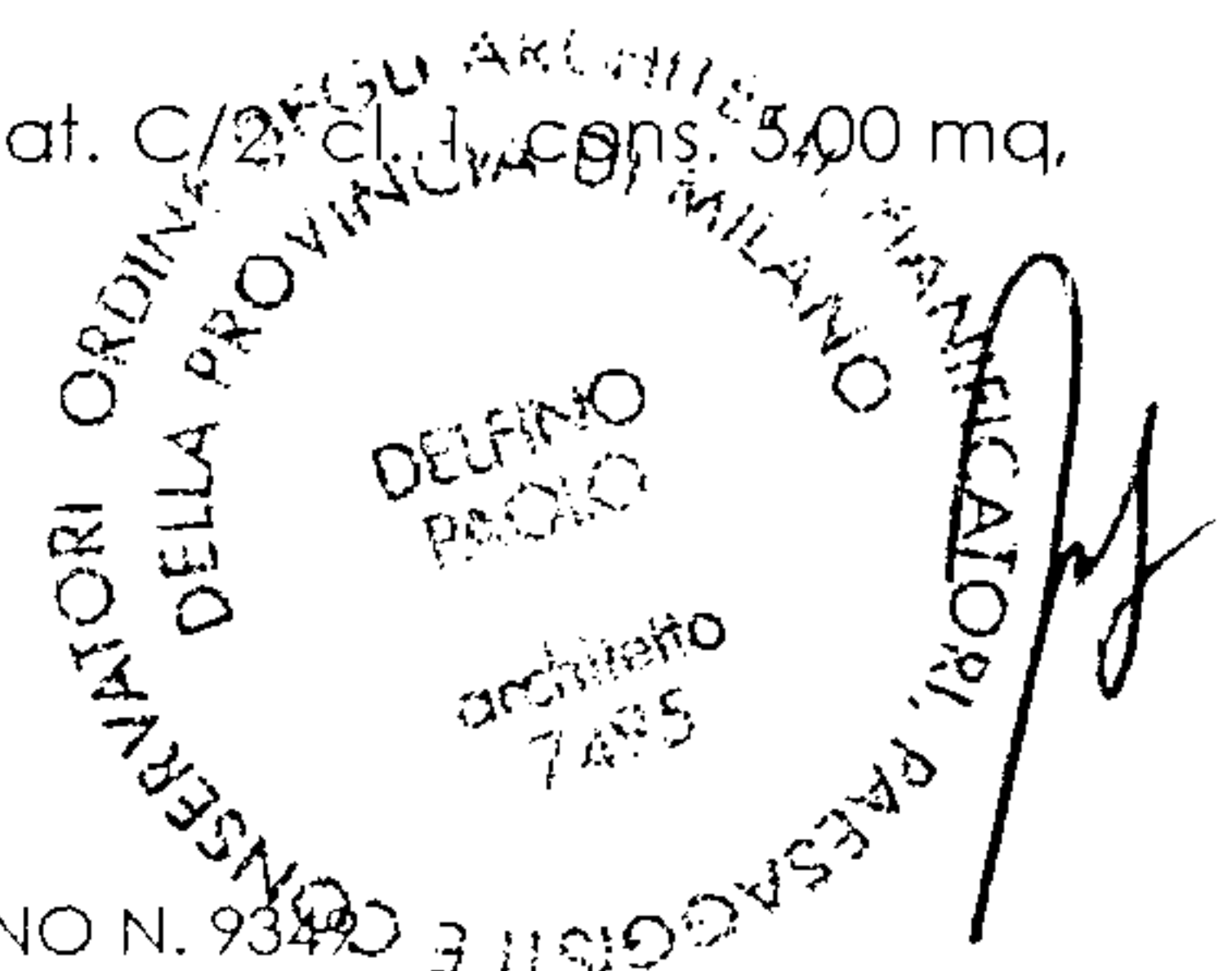
#### 5/6.2) ISCRIZIONI CONTRO

**Ipoteca volontaria** trascritta in data 03/03/2006 ai nn. 31600/7303 presso l'Ufficio provinciale di Milano 2 in forza di atto in data 28/02/2006 n. 17436/12236 di repertorio del Dott. Giuseppe De Rosa, Notaio in Milano, a favore di "Banca Popolare di Verona e Novara Sc.r.l." con sede in Verona e domicilio ipotecario eletto in Milano - Largo Cairoli n. 2 (C.F. 03231270236) e a carico del Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e della Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) a concessione di mutuo per la durata di 30 anni con importo concesso a mutuo di Lire 162.000,00 come capitale ed Lire 324.000,00 da restituire, il tutto gravante sugli immobili siti nel Comune di Bresso (MI) in Via Ambrogio Strada n.34 e distinto, pressi il Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito riportato:

**Abitazione di tipo economico:** F. 11, M. 142, subalterno 1, Piano T, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, R.C.  
Euro 280,18.

**Magazzino/locale deposito:** F. 11, M. 142, subalterno 702, Piano S1, cat. C/2, cl. 1, cons. 5,00 mq,  
R.C. Euro 2,58.

#### 5/6.3) SPESE CONDOMINIALI



PAOLO DELFINO  
Architetto

Come da "Estratto conto" alla data 18/03/2013 ricevuta via mail dalla Società Gucciardi Sas di Gucciardi C., in qualità di Amministratore condominiale dell'immobile di Via Ambrogio Strada nn. 28/30/34 risultano gravanti sull'immobile e a carico degli esecutati, arretrati per spese condominiali non evase alla data del 18/03/2013 per un totale di Euro 11.571,49 oltre a interessi e spese maturate.

#### **PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA**

**Eventuale concessione/permesso in sanatoria:** NO

**Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967:** SI

Ai sensi dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive proroghe e modifiche, che la costruzione dell'immobile oggetto del presente perizia è iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

La medesima non è oggetto di provvedimenti sanzionatori ex art.41, Legge N.47/1985;

L'immobile non è soggetto a vincoli di cui alla legge 662/1996.

**Regolarità edilizia del bene:** PARZIALE

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle modeste difformità rispetto a quanto indicato graficamente nella scheda catastale.

Dal punto di vista amministrativo, con il fine di sanare tale situazione, potrà essere presentato, presso gli organi competenti, un Permesso di Costruire (ex Autorizzazione edilizia) ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 12/05 a Sanatoria per opere interne e relativa nuova scheda catastale. Tale documentazione, compresa parcella professionale di un tecnico abilitato, ha con un costo indicativo di Euro 2.500,00.

#### **PUNTO 8: CERTIFICAZIONE ENERGETICA, DOCUMENTAZIONE IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI**

##### **8.1) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per l'immobile in oggetto non è presente Certificazione Energetica. Pertanto il sottoscritto ha provveduto a redigere Certificazione Energetica con l'ausilio di tecnico di fiducia.

L'immobile risulta in classe energetica G con EP<sub>H</sub> 345,54 kWh/m<sup>2</sup>a.

Si allega copia in originale dell'Attestato di Certificazione Energetica. L'originale sarà inviato ai debitori esecutati unitamente alla presente relazione peritale.

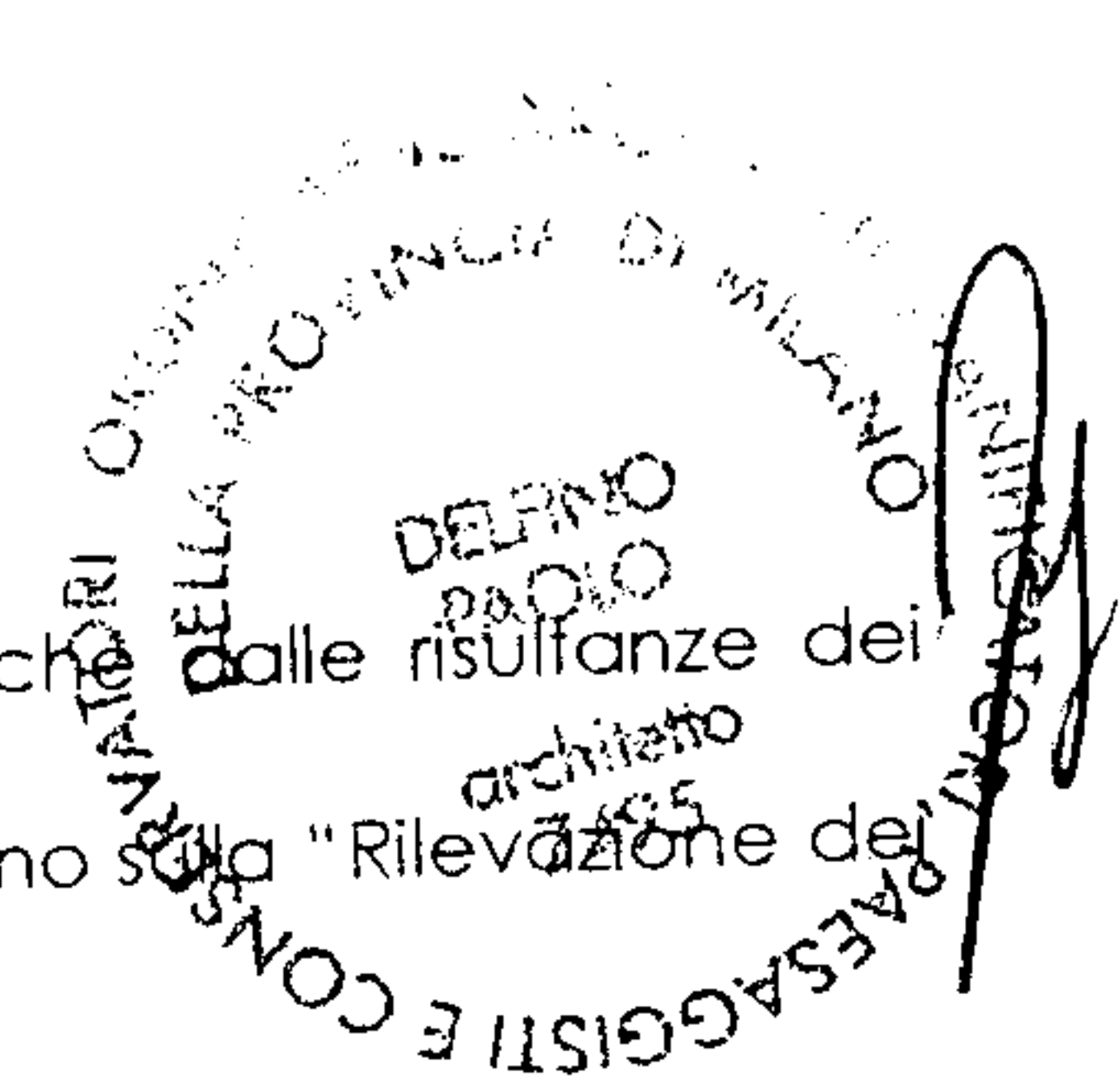
##### **8.2) INSTALLAZIONE IMPIANTI DI CUI AL D.M. 22/01/2008 n.37**

Non sono state introdotte nuove installazioni e/o modifiche degli impianti nell'edificio (trasformazione, ampliamento, manutenzione straordinaria) che comportino la certificazione o la dichiarazione di conformità come da DM. 37/2008

#### **PUNTO 9: VALORE DELL'IMMOBILE:**

##### **9.1) CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione del



prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2013, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E.,

considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di **MODESTA** appetibilità per il contesto urbano, in cui è inserita, in **MODESTO** stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale **dell'intera quota** dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo** di affittanza in corso e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, condizionano il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2) VALORE DI STIMA

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale:

### Valore di stima dell'immobile (APPARTAMENTO+CANTINA) - libero Euro 75.400,00

(diconsi Euro settantacinquemilaquattrocentoeuro/00), corrispondente ad un'incidenza di circa 1.300,00 Euro/mq. per circa 58.00 mq. complessivi di superficie "lorda commerciale".

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Milano 26/03/2013

esperto Arch. Paolo Delfino

