

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E. n°1519/2010**

**G.E. Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA**

Procedente: **MPS Gestione Crediti Banca Spa**  
Intervenuto: **Condominio di Via Triboniano, 133**  
Pignorato: Sig.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Paolo Delfino



**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.ssa **Bisegna** quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico per la stima degli immobili pignorati e la verifica dei documenti ipocatastali.

### **Quesito**

*" **Provveda** l'esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.*

**Provveda** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile, ad espletare la seguente attività:

- 1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile
- 2) Identificare il/i bene/i oggetto di 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 in tal caso 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) Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4) Riferire sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 5) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc...)
- 6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante 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) 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) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno
- a) della certificazione energetica di cui al d.Leg. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, in caso di pignoramento trascritto a decorrere del 01 Gennaio 2008 (Delibera Giunta Regionale Lombardia 22/12/2008 n. 8/8745 art. 9), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista accreditato presso la Regione Lombardia;
  - 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
- 9) Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa , fornisca la valutazione anche della sola quota.

**Allegli** inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

**Depositi**, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

**Provveda**, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico, e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**Allegli** all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**Avverta** il giudice e il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

**Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

## **Appartamento in Comune di Milano - Via Triboniano, 133**

### **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 della scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliare pignorata.

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

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

Il sottoscritto, il giorno 17/04/2012, come da raccomandata R/R del 02/04/2012, alla presenza del debitore



esecutato Sig. \_\_\_\_\_ procedeva ad effettuare il sopralluogo sul posto operando una ispezione all'interno e all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili all'individuazione e descrizione dello stesso (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:**

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

L'immobile è stato visionato come da raccomandata R/R del 02/04/2012, alla presenza del debitore esecutato Sig. \_\_\_\_\_

**PUNTO 2 :**

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

La proprietà pignorata è costituita da unità immobiliare, sita al piano terzo (sottotetto), facente parte del condominio sito nel Comune di Milano - Via Triboniano n.133, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come sotto riportato:

**Abitazione di tipo popolare** – foglio 58, particella 27, subalterno 746, piano 3, classe 3, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale 232,41 Euro

Coerenze dell'immobile in linea di contorno da nord e in senso orario: Via Triboniano, cortiletto al subalterno 723, scala comune cortile e proprietà di terzi. Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Osservazioni alla individuazione catastale: in fabbricato condominiale insiste sul mappale 27 al foglio 58 (ente urbano di ettari 00.03.60, senza reddito)

Giusta variazione della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione del 26/02/2008 n. 13720.1/2008 (prot. n. MI0174461) in variazione del precedente subalterno 745, già oggetto di variazione per divisione del 05/07/2006 n. 45384.1/2006 (prot. n. MI0439513) dell'originario subalterno 733.

**ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO**

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 21/04/2010 n. 6735 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto in data 17/05/2010 ai nn. 28823/18387 presso l'Ufficio Provinciale di Milano 1 a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa** (C.F. 00884060526) con sede a Siena (SI) e a carico del sig. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

er l'intera quota di proprietà, e per un credito totale pari a Euro 118.826,56 oltre successivi interessi legali e spese occorrente, competenze, onorari e accessori fino al saldo, gravante sull'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Milano alla Via Triboniano n.133 e precisamente:



**Abitazione di tipo popolare** - foglio 58, particella 27, subalterno 746, piano 3, classe 3, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale 232,41 Euro

Osservazioni all'atto di pignoramento: nessuna

Si allegano Atto di Pignoramento e trascrizione Atto di Pignoramento sotto "B "

#### **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

**Atto di compravendita** del 21/04/2008 n. di repertorio 36282/3534 a rogito del Dott.ssa Claudia Cacciafesta, Notaio in Busto Arsizio, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 23/04/2008 ai nn. 24345/14317, dove il sig. \_\_\_\_\_ intera

quota di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Milano in Via Triboniano, 133 e censito al N.C.E.U. come segue: **Abitazione di tipo popolare** - foglio 58, mappale 27, subalterno 746, piano 3, Z.C. 3, cat. A/4, classe 3, cons. 2,5 vani, R.C. 232,41 Euro;

Osservazioni all'atto di provenienza: nessuna

Si allega atto di provenienza sotto "B "

#### **PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è posta nella periferia nord di Milano in zona denominata Musocco, nelle vicinanze del Cimitero Maggiore.

La zona è ben collegato alle principali vie di scorrimento (autostrada A4 Milano-Brescia) e alla linea ferroviaria passante S5 e S6 con la fermata di Milano Certosa.

Il tessuto urbano è misto con immobili a destinazione residenziali che convivono con lotti destinati al commercio della piccola e media impresa cresciute lungo la direttrice ferroviaria.

Il fabbricato, in cui insiste l'appartamento in oggetto, costituito da tre piani fuori terra e sottotetto abitabile, è stato recentemente ristrutturato nelle facciate e alcune lavorazioni sono ancora in corso d'opera. Trattasi di edificio a ringhiera con facciate su strada parzialmente decorate e facciata sul retro priva di decori.

L'accesso al fabbricato avviene dal cortile interno posto sul retro dell'immobile e successivo vano scala freddo comune che porta ai vari piani/ringhiere.

Esternamente l'immobile, come già detto recentemente ristrutturato, ha facciate intonacate a civile e superiormente verniciate per il piano primo e secondo ed in cemento leggermente decorato per il piano terra.

I serramenti sono in legno protetti da persiane, anch'essi in legno, a scomparsa all'interno della muratura.

La proprietà pignorata è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

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 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 51,00 mq per l'appartamento valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balconi 1/3).

TABELLA RIASSUNTIVA				
Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente	Mq
<b>APPARTAMENTO</b>				<b>50,75</b>
Abitazione	50,00	100%	50,00	
Balcone	1,50	50%	0,75	

L'accesso all'appartamento avviene da vano scala comune e successiva porta blindata che immette direttamente nella zona giorno con angolo cottura. Dalla zona giorno è possibile accedere al piccolo balcone con veduta sul cortile interno oltre alla zona notte costituita da una camera matrimoniale con bagno di servizio (doccia, wc, bidet, lavabo). La zona notte e la zona giorno sono tra loro disimpegnati grazie a un piccolo corridoio creato con la posa di una porta a soffietto facilmente removibile.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo privi di tapparelle. Le porte interne sono in legno impiallacciato.

Non è presente impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è realizzato con cavidotti sottotraccia.

Nell'insieme l'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

Vedi foto allegate sotto "D"

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

La proprietà pignorata, alla data del sopralluogo, è occupata dal debitore esecutato Sig oltre a suoi connazionali senza titolo.

#### **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 .....**

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

**Atto di Pignoramento Immobiliare** del 21/04/2010 n. 6735 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto in data 17/05/2010 ai nn. 28823/18387 presso l'Ufficio Provinciale di Milano 1 a



favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa** (C.F. 00884060526) con sede a Siena (SI) e a carico del sig

er l'intera quota di proprietà, e per un credito totale pari a Euro 118.826,56 oltre successivi interessi legali e spese occorrente, competenze, onorari e accessori fino al saldo, gravante sull'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Milano alla Via Triboniano n.133 e precisamente:

**Abitazione di tipo popolare** - foglio 58, particella 27, subalterno 746, piano 3, classe 3, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale 232,41 Euro

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

**Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 30 in forza di atto del 21/04/2008 n. repertorio 36283/3535 a rogito della Dott.ssa Claudia Cacciafesta, Notaio in Busto Arsizio (VA), atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 23/04/2008 ai nn. 24346/5278, a favore di Monte dei Paschi di Siena Spa (C.F. 00884060526), con sede in Siena (SI) in Piazza Salimbeni n.3 e per la complessiva somma di Euro 220.000,000 di cui Euro 110.000,000 per capitale, e a carico del

gravante, per l'intera quota della proprietà, sull'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Milano alla Via Triboniano n.133 e precisamente:

**Abitazione di tipo popolare** - foglio 58, particella 27, subalterno 746, piano 3, classe 3, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale 232,41 Euro

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Per quanto concerne l'ammontare degli arretrati relativi alle spese condominiali si rimanda a documentazione depositata dal Condominio di Via Triboniano n.133, intervenuto nella procedura in oggetto

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

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

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

L'immobile è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione con pratica di Denuncia Inizio Attività in data 28/07/2006 (P.G. 749632/2006 – prog. N. 6378/2006) presentata presso il Comune di Milano.

**Regolarità edilizia del bene:** SI

Si precisa che all'interno dell'abitazione è stata realizzata una porta a soffietto di divisione tra la camera e il bagno creando, di fatto, un piccolo disimpegno. Tale divisione è facilmente removibile e non comporta



ostruzioni alla vendita.

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

**Per l'immobile in oggetto non è presente Certificazione Energetica. La stessa non potrà essere redatta in quanto mancano i presupposti richiesti per Legge (non è presente impianto di riscaldamento)**

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

**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 dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2012, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E.,

considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di discreta appetibilità per il contesto urbano, in cui è inserita, in discreto stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone anche se **privo di riscaldamento**. 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 trattativa;
- 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.

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,



**PAOLO DELFINO**

Architetto

---

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 - libero Euro 75.000,00** (diconsì Euro settantacinquemila/00), corrispondente ad un'incidenza di circa 1470,00 Euro/mq. per i circa 51,00 mq. di complessivi di superficie "lorda commerciale".

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

Milano 14/05/2012

l'esperto

Arch. Paolo Delfino

