

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archvilla1@tin.it

N°1728/08 R.G.E.

TRIBUNALE DI MILANO SEZ. III - ESECUZIONI IMMOBILIARI DEPOSITO
17 MAR. 2011

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione III - Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA N° 1728/08 R.G.E.

G.E. : Dott.ssa Valentina Boroni

Procedura esecutiva a carico di _____

PROMOSSA DA:

CONDominio VIA ASTICO 13/D, in persona dell'amministratore *pro tempore* Ferraro Amministrazioni s.s. di Domenico Ferraro & C., quest'ultimo in persona del legale rappresentante Domenico Ferraro, con sede in Via Pieri 2 a Milano

Patrocinato dall'Avv. CARLA MARTINELLI

CONTRO :

Sig. _____

ALL'ATTENZIONE DELL'ILL.MO G.E. Dott.ssa Valentina Boroni

PERIZIA DELL'ESPERTO

La sottoscritta, Dott. Arch. Patrizia Villa ,con studio in Milano Via g. Govone 48/A , regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 3438 , all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale al n°11189 (sez. civile) e al n° 669 (sez. penale) , **premessi che:**

- nell'udienza del 14.12.2010 veniva nominata dalla S.V.I. in qualità di perito estimatore nel procedimento n . 1728/08 R.G.E.
- nell'udienza del 18.01.2011 accettava l'incarico ricevuto, prestando il giuramento di rito;
- nella stessa udienza Il G.E. affidava all'esperto il quesito di cui al "verbale di giuramento dell'esperto " che si allega alla presente (**Doc. 1**)
- l'esperto esperiva sopralluogo in data 07.03.2011 come da allegato verbale (**Doc. 2**)

Stante le sopra citate premesse,

Provvedeva a redigere la seguente perizia , sulla scorta dei quesiti formulati dal G.E.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone, 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

1. OPERAZIONI PERITALI : ESAME DEGLI ATTI, ACCESSO ALL'IMMOBILE E SOPRALLUOGO

Esaminati gli atti e i documenti della procedura, la scrivente CTU provvedeva ad avvisare il creditore procedente e il debitore di aver dato inizio alle operazioni peritali e di aver fissato il sopralluogo per il giorno 07.03.2011 alle ore 10. (All. doc. 3)

Alla data sopra indicata, presente la sottoscritta, il proprietario _____, il figlio e l'Amministratore *pro tempore* dello stabile nella persona del Rag. Ferraro, è stato possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed eseguire i dovuti accertamenti.

In detta circostanza venivano scattate alcune foto sia all'esterno che all'interno del bene immobile (dalla n. 2 alla n. 16 pagg. seguenti), fotografie che rilevano lo stato di conservazione dello stesso e del complesso edificatorio di appartenenza. Infine si è provveduto alla verifica delle misure interne dei locali per definire la metratura commerciale comprendente, quest'ultima, il vano cantina pertinenziale.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

con precisazione delle coerenze e dei dati catastali; riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà dell'intero bene o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, diritto di superficie, usufrutto) ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

L'unità immobiliare è destinata ad abitazione nella quale risiedono il _____
 L'appartamento è di proprietà del _____ per la quota di 1/1.

E' sito al piano primo del CIVICO n. 13 D di Via Astico, in Comune di Milano zona nord - est, il tutto attualmente censito all'NCEU del Comune di Milano come segue:

Comune di Milano Via Astico 13/D : Foglio 148 particella 367, sub.11, piano 1 -S1, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita €.568,10. Pertinenze : cantina al piano -S1
 Si allegano : visura storica e scheda catastale, estratto di mappa (all. ti Doc. 4, 5, 6)

Coerenze dell' immobile

a nord: via Iglesias
 a sud : cortile comune al piano terreno
 a est: via Astico
 a ovest : proprietà di terzi e pianerottolo parte comune

L'unità immobiliare è composta da n. 4 locali più servizio igienico; è dotata di un balcone di circa mq. 8 con affaccio sulle Vie Astico e Iglesias. L'appartamento è stato oggetto di opere interne a parziale modifica dell'originaria distribuzione dei locali, come meglio indicato nel successivo capitolo 3.2. della presente perizia.

Tali interventi edilizi non sono stati oggetto di denuncia di variazione catastale.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone, 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archvilla1@tin.it

2.1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Doc. 8)

Premesso che:

In data 4 febbraio 2008 il Condominio di Via Astico 13/D, in persona dell'amministratore *pro tempore* Ferraro Amministrazioni s.s. di Domenico Ferraro & C., quest'ultimo in persona del legale rappresentante Domenico Ferraro, con sede in Via Pieri 2 a Milano, rappresentato e difeso dall'Avv. Carla Martinelli presso lo studio del quale in Milano Via Lamarmora 19 eleggeva domicilio, depositava presso la Cancelleria del Tribunale di Milano RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO nei confronti del [REDACTED] per il mancato pagamento delle spese condominiali ordinarie riferite a: saldo consuntivo 2006 - 2007 e prima rata preventivo 2007-2008 per un importo complessivo pari a € 5.349,00.

Il TRIBUNALE DI MILANO in data 21 marzo 2008, con decreto n. 8586 - ruolo n. 7489/08 -, reso esecutivo il 9 aprile 2008 INGIUNGEVA al [REDACTED] di pagare al Condominio di Milano Via Astico 13/D la predetta somma, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, spese della procedura ed eventuali spese successive occorrenti.

Nelle more del pagamento delle predette somme, in data 06.05.2008 veniva notificato al [REDACTED] **ATTO DI PRECETTO** per un importo di € 6.543,44, oltre spese, diritti e onorari successivi, pena l'avvio della procedura di esecuzione immobiliare.

Poiché tale atto di precetto rimaneva infruttuoso, in data 24.07.2008, veniva notificato al [REDACTED] **il PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** dell'appartamento sito al piano primo - S1 meglio identificato al N.C.E.U. (Agenzia del Territorio) al Foglio 148 - Part. 367 - Sub. 11 - Zona censuaria 3 - cat. A/3 - cl. 3 come richiesto dal Condominio di Via Astico 13/D, in persona dell'amministratore *pro tempore* Ferraro Amministrazioni s.s. di Domenico Ferraro & C., quest'ultimo in persona del legale rappresentante Domenico Ferraro, tramite il Legale rappresentante e domiciliatario per procura legale *ad lites*, Avv. Carla Martinelli.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (all. Doc. 8) è stato trascritto il 15 Settembre 2008 presso l'Agenzia del Territorio di Milano al Registro generale n. 66519 - reg. particolare n. 44985.

L'atto contiene i seguenti estremi relativi al bene pignorato:

Immobile intestato [REDACTED] per quota 1/1 in:

In Comune di Milano F205 - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 148, particella 367 - subalterno 11 Cat. A/3 - cl. 3 - abitazione di tipo economico consistenza 5 vani piano 1 - S1.

La procedura veniva assegnata al G.E. della III sez. Civ. del Tribunale di Milano
Dott.ssa Valentina Boroni.



2.2. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, con segnalazione di eventuali acquisti *mortis causa non trascritti.*

Non si è rintracciato l'atto di provenienza del bene in parola.

3. DESCRIZIONE DEL BENE.

Unità immobiliare destinata ad abitazione è dotata di vano un cantina al piano interrato dell'edificio S1 . L'edificio nel quale si colloca l'unità immobiliare è una palazzina facente parte di un complesso residenziale civile composto da n. 4 palazzine di n. 5 piani f.t. edificate negli anni 1960 . La palazzina D consta di n. 5 piani fuori terra a partire dalla quota + ml. 1,50 dal piano strada .

3.1. Descrizione del contesto urbano

La Via privata Astico è localizzata nella periferia nord est del Comune , fra le direttrici viarie denominate V.le Monza (ad ovest) e Viale Palmanova (ad est) .



Foto n. 1 – Foto aerea che inquadra la zona nord est di Milano

La zona è prevalentemente residenziale e corrisponde all'espansione della periferia milanese consolidatasi nel primo dopoguerra . E' completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi destinati alla funzione residenziale .

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

Il PGT (Piano del Governo del Territorio) , strumento urbanistico generale recentemente approvato dal Comune di Milano , inquadra la **Via privata Astico** nell'ambito delle aree corrispondenti al "**Tessuto urbano di recente formazione** ": Piano delle Regole **Ambiti territoriali omogenei R.01/2B**. Il tessuto urbano risulta pertanto consolidato nella sua destinazione residenziale . La qualità urbana dell'insediamento viene altresì valorizzata dalla limitrofa e vasta area destinata a verde pubblico (standard) attrezzato.,

La fotografia n. 1 illustra la morfologia del nucleo urbanizzato del territorio dove l'immobile si colloca . Lo stesso viene in questa evidenziato in colore rosso.

Le successive foto n. 2 e 3 rammostrano la palazzina D e il suo accesso dalla Via Astico.



Foto n. 1 : foto aerea complesso edificatorio di via Astico 13

La tipologia edilizia del complesso edificatorio è di tipo civile, non di lusso , realizzata con materiali di tipo corrente ma ben mantenuta nelle parti comuni: facciate , coperture, androne pianerottoli scale ascensore, guardiola, aree cortilizie , aiuole e recinzione.

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it



Foto n. 2 : Ingresso principale condominio di via Astico 13



Foto n. 3 : palazzina D



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it



Foto n. 4 : Ingresso palazzina D



3.2 Descrizione dell'appartamento

L'unità immobiliare è sita al piano primo della palazzina D ed è dotata di vano cantina e di autobox sito al piano -S1 , quest'ultimo non oggetto di pignoramento.

L'appartamento è così composto: corridoio di ingresso , due camere da letto di cui una matrimoniale, un servizio igienico, una cucina abitabile e un soggiorno .

Per quanto riguarda l'aspetto distributivo dei locali, così come rilevato alla data del sopralluogo, risultano essere state eseguite opere di modifica rispetto a quanto accatastato dall'impresa costruttrice del compendio edificatorio (soc. Immobiliare " Giovanna" SPA), accatastamento risalente all'anno 1963.

Non si conosce la data di esecuzione di tali modifiche interne né si ha notizia di istanze autorizzative depositate presso il Comune di Milano .

Le modifiche apportate alla distribuzione interna dell'appartamento (rappresentate nella planimetria redatta dalla sottoscritta di cui all'All. 9 sono le seguenti:

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone, 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it



Foto n. 5 : pianerottolo porta ingresso appartamento Piano 1



Foto n. 6 : pianerottolo vano scala ascensore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
VILLA PATRIZIA
architetto
3438
PIANIFICATORI, PAESAGGI

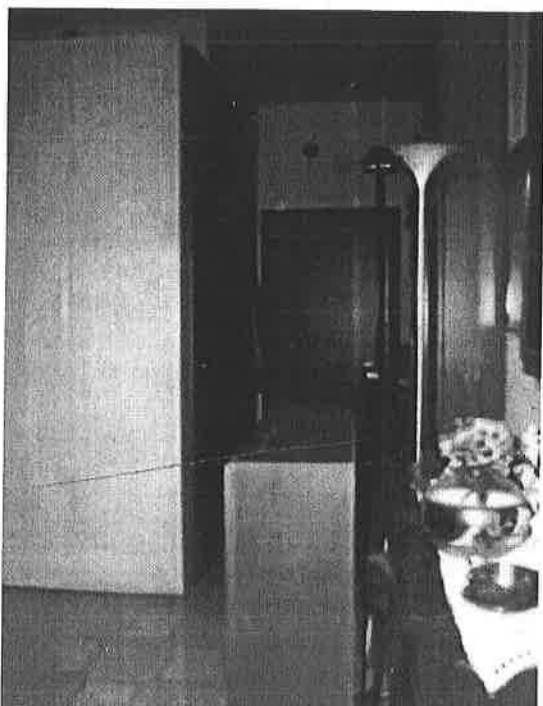


Foto n. 7 : ingresso



Foto n. 8 : ingresso disimpegno locale soggiorno

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it



Foto n. 9 : ingresso angolo guardaroba

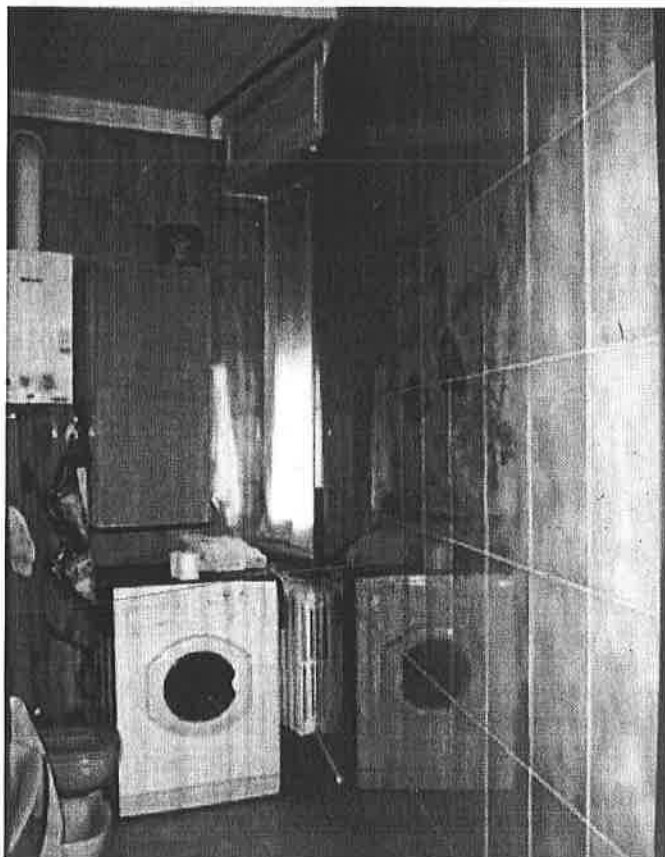


Foto n. 10 e 11 : servizio igienico

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it



Foto n. 12 : soggiorno



Foto n. 13 : cucina



Foto n. 14 : balcone sogg. e cucina

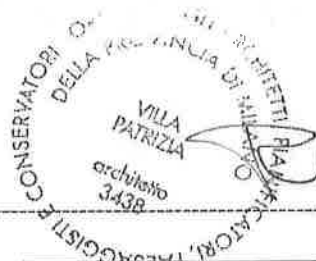


Foto n. 15 : particolare serramento soggiorno

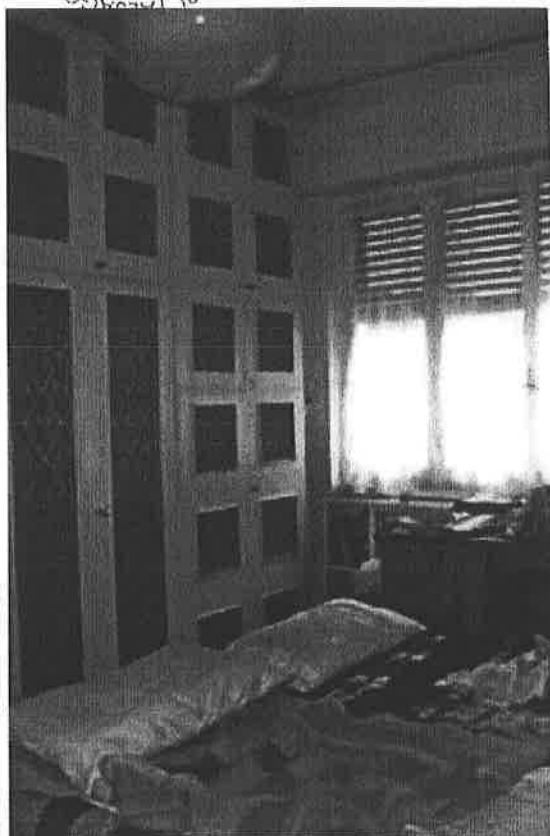


Foto n. 16 : camera matrimoniale

- 1) demolizione di tavolato divisorio fra il corridoio di ingresso e la camera da letto singola (lato ovest confinante con proprietà di terzi): tale modifica ha inglobato il locale camera da letto singola , sopra citato, e il disimpegno dei locali camere da letto e bagno .
- 2) demolizione e ricostruzione di piccola porzione di tavolato a divisione dei locali cucina e soggiorno; creazione di ripostiglio in quota .

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico di massima (non quotato) rappresentativo di tali modifiche , redatto dalla sottoscritta di cui al **doc. 9** allegato alla presente perizia.

Si precisa che tale differente soluzione distributiva , se verificata in termini di regolarità ai disposti del vigente regolamento edilizio e di igiene, potrebbe essere oggetto di sanatoria i cui costi saranno oggetto di valutazione da parte degli uffici comunali in ordine ai disposti di cui all'art. 37 del Capo II - sanzioni del T.U.dell'edilizia D.P.R. 380/2001 , articolo che determinale sanzioni minime e pari a € 516,00.

Le fotografie (dalla n. 7 alla n. 16) rammostrano lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo.

L'altezza dei locali risulta essere pari a ml. **2,96** .

La tipologia costruttiva dell'edificio (palazzina D) è di tipo tradizionale :



- **strutture in elevazione** : pilastri in c.a. murature portanti : vano scala in c.a. ; murature perimetrali in mattoni (con intercapedine di isolamento)
- **strutture orizzontali**: solai piani di calpestio in c.a.; copertura a falde coppi
- **rivestimenti facciate** : intonaco colorato; gres ceramico
- **scale interne** : in c.a. rivestite in marmo travertino
- **pavimentazioni parte comune pianerottoli**: marmette "opus incertum"

I materiali e le finiture dell'appartamento sono da considerarsi anch'essi di tipo tradizionale:

- **serramenti esterni** : in legno verniciato (con vetrocamera) e tapparelle in plastica (rinnovate)
- **porte interne**: in legno e vetro color noce
- **porta ingresso** : in legno blindata
- **pavimenti**: bagno in ceramica a disegno e rivestimento a tutta altezza; piastrelle in ceramica nei locali ingresso , cucina ed ex camera singola (ora inglobata nell'ingresso); marmette "opus incertum" (epoca di costruzione) nei locali camera da letto e soggiorno ; gres ceramico balcone.

Impianti esistenti:

- **riscaldamento** di tipo centralizzato con apparecchi radianti in ghisa;
- **fornitura acqua calda** : scaldabagno a gas di rete
- **impianto elettrico non normalizzato** (non esiste certificazione)
- **impianto citofonico** : presente

In generale l'unità immobiliare risulta in **buono stato di conservazione** sia per gli interventi di rinnovamento/sostituzione dei locali cucina e bagno padronale , delle pavimentazioni di buona parte dei locali sia per la sussistenza di un regolare stato di manutenzione.

4. CONSISTENZA DEL BENE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE

4.1. Superficie lorda appartamento

Dovendo determinare una **superficie commerciale del bene immobile** si sono rilevate alcune misure rinvenendo una corrispondenza con quanto indicato nella planimetria catastale allegata .

Si è così determinata la seguente superficie lorda dell'abitazione e delle relative pertinenze :
superficie lorda interna complessiva dell'abitazione = MQ. così ripartita:

appartamento superficie lorda:	= MQ. 78,00
balcone	= MQ. 7,00
vano cantina	= MQ. 3,40

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. clv.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

4.2. Parametri di riferimento per il calcolo della superficie commerciale .

Considerando il balcone e la cantina quali pertinenze dell'appartamento ed applicando alle stesse i parametri , così come elaborati ed indicati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" – Agenzia del Territorio – che indicano per il calcolo :

- a) Balconi, terrazzi e similari
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- b) *omissis*
- c) superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare quali:
 cantine ripostigli la stessa si computa nella misura:
 - del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Si avrà :

a) Per il balcone : (MQ. 7 X 0,30)	= MQ	2,10
b) Per la cantina : (MQ. 3,40 X 0,25)	= MQ	0,85

Totale pertinenze	=MQ.	2,95

4.3. Superficie commerciale determinata

Pertanto, ai fini della presente stima , si farà riferimento ad una **SUPERFICIE COMMERCIALE totale pari a : MQ. 81,00**

Desunta dal seguente calcolo:

(MQ. 78,00 + MQ .2,95) = MQ. 80,95 (arrotondati per eccesso a MQ.81,00)

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

Il bene descritto , alla data del sopralluogo risultava abitato dal proprietario [REDACTED]

6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed 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);



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni:*
nessuno
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:*
nessuno
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della eventuale trascrizione :*
nessuna

7. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Non risulta in atti di causa il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c..

Risultano in atti : il certificato ipotecario ex art. 2673 Codice Civile : prot. 506408 del 12.11.2008, ispezione ipotecaria del 2009 , certificato storico per immobile.

Risulta in atti nota di trascrizione Registro generale n. 65519 , registro particolare n. 44985 , presentazione n. 336 del 15.09.2008 con la quale è stato **trascritto il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24.07.2008** n. rep. 11916 a favore del Condominio di Milano VIA ASTICO 13/D , nella persona dell'Amministratore pro tempore Ferraro Amministrazioni s.s. di Ferraro & C, quest'ultimo in persona del legale rappresentante Domenico Ferraro **A CARICO** del _____ (Doc. 7)

8. NOTIZIE DI CUI ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE,
all'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con segnalazione di eventuali difformità urbanistiche o catastali. Nel caso di esistenza di opere abusive, pronuncia sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.

Nel merito delle opere interne eseguite si sono assunte informazioni dal figlio del _____ presente durante il sopralluogo; lo stesso riferiva che all'epoca dei lavori non erano state depositate presso gli uffici tecnici del Comune i tipi autorizzativi.

Pertanto si è in grado , per quanto di competenza , di segnalare la necessità di una verifica della regolarità delle opere eseguite in riferimento ai disposti di cui al Regolamento edilizio e di igiene vigenti e di considerare l'eventualità di dover provvedere al deposito di un'istanza di autorizzazione in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 .

Le schede catastali non risultano modificate in ordine a quanto realizzato e pertanto andranno aggiornate .

Gli adempimenti necessari e i relativi costi presunti in caso di autorizzazione in sanatoria sono i seguenti:

- Costi di redazione della pratica edilizia a firma di professionista abilitato(€ 1000/1500)
- Sanzioni ex art. 37 DPR 380/01 da un minimo di € 516,00 a un max € 10.000,00 a discrezione della P.A.: presunti € 516,00





- Modifica catastale : € 500,00

Nel caso in cui dette opere non risultassero sanabili ,poiché non conformi a quanto disposto dai predetti regolamenti comunali , si dovrà provvedere al ripristino dello stato *ex ante* .

9. **NOTIZIE DI CUI ALL'ART.40 DELLA L.47/85 ED ALL'ART.46 DEL D. L.VO 378/01;** *indicazione degli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarazione che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

L'edificio , palazzina D , di cui il bene immobile è parte è stato realizzato prima del 1° settembre 1967.

10. **INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO :**

a) della certificazione energetica di cui al Dl.gs n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002 /91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla L.R. n. 10/2009 :

nessun documento

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico – L'impianto di riscaldamento è centralizzato e la certificazione è depositata presso gli uffici dell'Amministratore del Condominio.

11. **INDICAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.**

11.1. **CRITERIO DI STIMA**

Dovendo individuare il valore dell'immobile, trattandosi di stima ordinaria, si è ritenuto opportuno fare riferimento a criterio di stima sintetico-comparativo . A tal fine, si sono considerate le quotazioni di mercato, in zona, di beni simili, o comunque confrontabili, per posizione, estensione e destinazione d'uso.

La stima sintetico-comparativa trova riscontro nelle quotazioni rilevabili dalle offerte nel settore secondo le quali il valore medio delle abitazioni a tipologia simile in una certa zona di una certa città è indicato con un minimo e con un massimo di solito operando la distinzione per unità nuove, recenti e vecchie.

Si è pertanto tenuto conto delle condizioni interne dell'unità immobiliare in quanto interessata da opere di sistemazione distributiva degli spazi successive alla data di edificazione dell'edificio .

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone, 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

Si sono consultate , quali fonti dirette disponibili, la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (I semestre 2010)" e l' "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio OMI (II semestre 2010)" oltre a effettuare indagini in loco.

In generale si osserva che tutte le fonti analitiche che monitorizzano l'andamento del mercato immobiliare residenziale (2010) in Milano hanno registrato un andamento lievemente negativo nel merito delle variazioni percentuali nominali annuali nella zona del decentramento pari a - 0,5% .

Il prezzo medio di mercato degli appartamenti vecchi oltre 40 anni nelle zone periferiche come quella considerata, è pari a € 2.003,00 per MQ.

I dati rinvenuti per fonte , tipologia , stato di conservazione e prezzo di vendita (nin./max in Euro/MQ.) nella zona considerata sono i seguenti:

11.2. QUOTAZIONI OMI (II SEMESTRE 2010)

La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

Si riportano di seguito i risultati dell'interrogazione per la destinazione d'uso specifica dell'immobile.

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/LORETO, TURRO, PADOVA -

Codice di zona: D09

Microzona catastale n.: 31

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	1700	2000	L	5,5	6,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2750	L	7	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2850	3500	L	9	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	1400	1600	L	4,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2300	2900	L	7	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2300	L	5,5	7,5	L
Box	NORMALE	1800	2600	L	6,5	9,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

11.3. QUOTAZIONI BORSA IMMOBILIARE

Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano in collaborazione con la F.I.M.A.A.
 – bollettino n° 37: Periodo di rilevazione dati I semestre 2010 :

**COMUNE DI MILANO– SETTORE NORD – DECENTRAMENTO – (20) : PADOVA - PALMANOVA
 APPARTAMENTI**

€/MQ.	Recenti entro 40 anni	Vecchi oltre 40 anni
	da € 2.000,00 a € 2.400,00	da € 1.600,00 a € 2.000,00

12. VALORE COMMERCIALE STIMATO

Sulla base del metodo comparativo precedentemente indicato, applicati gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, sulla scorta della tipologia del bene , della zona di ubicazione dello stesso nonché in considerazione del suo stato di conservazione (buono) , si ritiene di poter assumere, come più probabile valore unitario di mercato € 2.400,00/MQ .

Pertanto ,

SI STIMA

un valore di mercato dell'unità immobiliare, libera da persone e cose, pari a € 194.000,00 (centonovantaquattromilaeuro)

Desunti dal seguente calcolo :

assunto il parametro economico unitario del prezzo di vendita di mercato pari a € 2.400,00/MQ e la superficie commerciale sopra definita pari a MQ.81,00 , si avrà:
 $(€2.400,00 \times \text{Mq.}81,00) = € 194.400,00$ (arrotondati per difetto a € 194.000,00) equivalenti al prezzo di mercato dell'unità immobiliare

Si precisa che il valore sopra indicato non contempla gli oneri eventualmente necessari all'ottenimento della autorizzazione/concessione in sanatoria , stante le precisazioni indicate al precedente capitolo 8 che prevedono un onere valutabile in € 2.516,00 .



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone, 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

13. **PRECISAZIONI**

La scrivente esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali difetti occulti, situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo; la relativa ricerca, peraltro, non è inclusa nell'incarico ricevuto.

14. **RIEPILOGO DATI ECONOMICI**

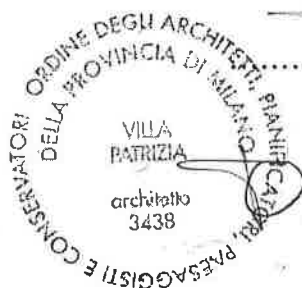
VALORE VENALE DI MERCATO stimato dell'immobile **LIBERO** :
€ 194.000,00 (centonovantaquattromila)

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatole, la sottoscritta rassegna la presente relazione, in originale più una copia, che si compone di 18 pagine dattiloscritte, con acclusi gli allegati di cui al punto 15 che ne fanno parte integrante.

Con osservanza.

Milano, li 10.05.2011

L'esperto
Dott. Arch. Patrizia Villa



P.IVA 04879060152 - C.F. VLLPRZ51C69F205M

Albo degli Architetti Milano N° 3438 - Albo dei Collaudatori - Regione Lombardia N° 1701- Albo dei Commissari *ad acta* - Regione Lombardia D.R. N°1273/05 - Albo dei Consulenti Tecnici/Periti Tribunale Milano (Sez. Penale) n° 669 - (Sez. Civile) n° 11189

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archvilla1@tin.it

14. **ALLEGATI**

- **allegato A** elenco formalità gravanti sul bene
- **allegato B** descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze -
- **Giuramento di rito (all. Doc. 1)**
- **Verbale di sopralluogo del 26.01.2011 (all. Doc. 2)**
- **Avvisi di sopralluogo (all. Doc. 3)**
- **Visura storica (all. Doc. 4)**
- **Scheda catastale (all. Doc. 5)**
- **Estratto di mappa (all. Doc.6)**
- **Certificato ipotecario (all. Doc. 7)**
- **Atto di pignoramento (all. Doc. 8)**
- **Tipo redatto dall'esperto (all. Doc.9)**

Si deposita in CD Rom contenente copia della relazione (Word '97 compatibile e in pd.f).

Gli allegati in elenco sono parte integrante della presente perizia .



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

ELENCO FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI -

ALL. A

Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura N° 1728/08 R.G.E.

Allegato A – alla Relazione CTU – del 10.05.2011

Procedura esecutiva a carico della _____

PROMOSSA DA:

CONDominio VIA ASTICO 13/D, in persona dell'amministratore *pro tempore* Ferraro Amministrazioni s.s. di Domenico Ferraro & C., quest'ultimo in persona del legale rappresentante Domenico Ferraro, con sede in Via Pieri 2 a Milano

Patrocinato dall'Avv. CARLA MARTINELLI

ISPEZIONE IPOTECARIA

ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

ATTO DI PIGNORAMENTO : in data **24.07.2008** , veniva notificato al _____ il **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** dell'appartamento sito al piano **primo -S1** meglio identificato al **N.C.E.U. (Agenzia del Territorio) al Foglio 148 – Part. 367 – Sub. 11 – Zona censuaria 3 – cat. A/3 – cl. 3** come richiesto dal Condominio di Via Astico 13/D, in persona dell'amministratore *pro tempore* Ferraro Amministrazioni s.s. di Domenico Ferraro & C., quest'ultimo in persona del legale rappresentante Domenico Ferraro, , tramite il Legale rappresentante e domiciliatario per procura legale *ad lites*, Avv. Carla Martinelli .

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (all. Doc. 8)

è stato trascritto il **giorno 15 Settembre 2008** presso l'Agenzia del Territorio di Milano al Registro generale n. **66519 – reg. particolare n. 44985**

L'atto contiene i seguenti estremi relativi al bene pignorato:

Immobile intestato **Boga Orlando** per quota **1/1** in:

In Comune di **Milano F205** - Catasto Fabbricati – Sezione Urbana Foglio **148** , particella **367** – subalterno **11** Cat. **A/3** cl. **3** - abitazione di tipo economico consistenza **5 vani** piano **1 -S1** .

La procedura veniva assegnata al **G.E. della III sez. Civ. del Tribunale di Milano**

Dott.ssa Valentina Boroni.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone, 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

ALL. B

DESCRIZIONE DEL BENE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura N°1728/08 R.G.E.
Allegato A – alla Relazione CTU – del 10.05.2011

PROMOSSA DA:

CONDOMINIO VIA ASTICO 13/D, in persona dell'amministratore *pro tempore* Ferraro Amministrazioni s.s. di Domenico Ferraro & C., quest'ultimo in persona del legale rappresentante Domenico Ferraro, con sede in Via Pieri 2 a Milano
Patrocinato dall'Avv. CARLA MARTINELLI

Unità immobiliare destinata ad abitazione sita al piano primo e relativo vano cantina sito al piano - S 1 del civico 13/D di via Astico, il tutto attualmente censito all'NCEU del Comune di Milano come segue:

Comune di Milano Via Astico 13/D : Foglio 148 particella 367, sub.11, piano 1 -S1, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita €.568,10 . Pertinenze : cantina al piano -S1
Si allegano : visura storica e scheda catastale, estratto di mappa (all. ti Doc. 4, 5, 6)

Coerenze dell' immobile

a nord: via Iglesias
a sud : cortile comune al piano terreno
a est: via Astico
a ovest : proprietà di terzi e pianerottolo parte comune



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione III - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N° 1728/08 R.G.E.

In sostituzione del G.E. Dott.ssa Valentina Boroni

Dott.ssa Facchini

Procedura esecutiva a carico di _____

promossa da:

CONDOMINIO VIA ASTICO 13/D, in persona dell'amministratore *pro tempore* Ferraro Amministrazioni s.s. di Domenico Ferraro & C., quest'ultimo in persona del legale rappresentante Domenico Ferraro, con sede in Via Pieri 2 a Milano

Patrocinato dall'Avv. CARLA MARTINELLI

contro : _____

Sig. _____



DEPOSITO INTEGRAZIONE ATTI

Io sottoscritta, Dott. Arch. Patrizia Villa ,con studio in Milano Via g. Govone 48/A , regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 3438 , all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale al n°11189 (sez. civile) e al n° 669 (sez. penale) , con riferimento al verbale di udienza del 01.03.2013 trasmessomi dall'Avv. Carla Martinelli in pari data, sono a depositare in allegato alla presente l'atto di provenienza del bene immobile intestato all'esecutato _____

_____, atto a rogito Notaio Pietro Ravasio n. 40624 di rep. del 9 Luglio 1965 , trascritto il 5 Agosto 1965 ai nn. di reg. gen. e part. 45345/33446.

Con osservanza.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Patrizia Villa



Allegati:

- Atto di provenienza (all. 1)
- istanza di liquidazione spese recupero atto e giustificativi (all. 2 e 3)



Data: 14/03/2011 - Ora: 14.13.12

Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: T262734 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2011

Dati della richiesta	Comune di MILANO (Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 148 Particella: 367 Sub.: 11
INTESTATO	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	148	367	11	3	3	A/3	3	5 vani	Euro 568,10 L. 1.100.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA ASTICO n. 13 piano: 1-S1;				Partita		206689		Mod.58 -	
Notifica											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	148	367	11	3	3	A/3	3	5 vani	L. 1.940	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA ASTICO n. 13 piano: 1-S1;				Partita		206689		Mod.58 -	
Notifica											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987				(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA						

Rilasciata da: Servizio Telematico

4

Data presentazione: 22/03/1963 - Data: 15/03/2011 - n. MI0269811 - Richiedente: MIRREBALLE

MODULARIO
F. - Cat. S. F. - 811



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

203689

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1959, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Milano Via Spleno 148
Ditta Immobiliare "Giovanna" S.P.A.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

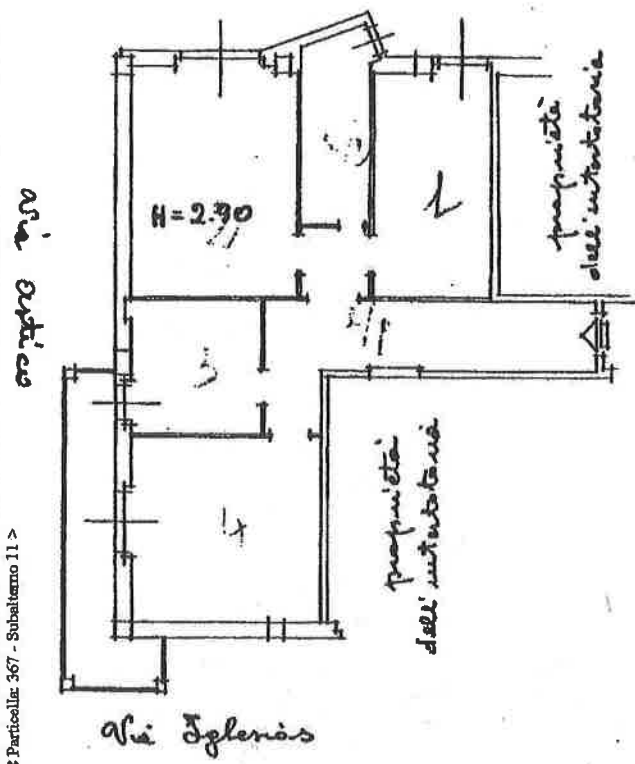
SCHEDA L-0529661

22,95

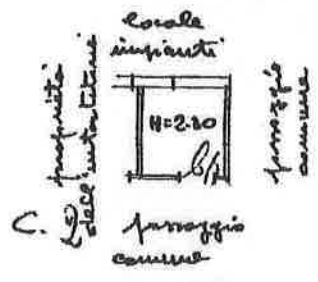
PIANO PRIMO

R° PRIMO - APP. 2

cortile comune al P.T.



CANTINA



ORIENTAMENTO



SCALA 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
15/03/2011

Fg. 148 Mapp. 367

Sub. 11

Compilata dal Dr. Ing. Carlo
Carullo
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Milano
DATA 15 Marzo 1963
Firma: Carullo

- Situazione al 15/03/2011 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 148 Particelle: 367 - Subalterno 11 >

