

ORIGINALE

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n°2765/2009

G.E. Dott. MACRIPO'

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. **Macripò** 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 inadeguati, 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 riguarda 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, predisponendola ove mancasse;
 - 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 dell/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".

IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34

IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8

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, 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 Buccinasco (MI), 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 03/04/2012, come da lettera del 22/03/2012, alla presenza di una responsabile della Società _____, procedeva ad effettuare un primo 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").

Successivo sopralluogo è avvenuto in data 24/04/2012.

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:



Tutti gli immobili sono stati visionati alla presenza di una responsabile della

PUNTO 2 :

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE PIGNORATO SECONDO LE ULTIME RISULTANZE CATASTALI

IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34

Le proprietà oggetto di pignoramento sono site nel Comune di Buccinasco in Via Degli Alpini n.32/34 all'interno di un complesso condominiale e più precisamente:

1) Posto auto in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini n. 32, distinto all'Agenzia del Territorio di Milano –

Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Posto auto – foglio 2, particella 388, subalterno 705, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq,

Rendita Catastale 26,65 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: altra proprietà; giardino al mappale 380 foglio 2; altra proprietà; corsello di manovra box mappale 380 foglio 2.

2) Posto auto in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini n. SN (ora 32/34), distinto all'Agenzia del Territorio di

Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 8, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq,

Rendita Catastale 31,09 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: giardino al mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 9; corsello di manovra box mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 7.

3) Posto auto in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini n. SN (ora 32/34),, distinto all'Agenzia del Territorio di

Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 9, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq,

Rendita Catastale 31,09 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: giardino al mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 10; corsello di manovra box mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 8.

4) Posto auto in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini n. SN (ora 32/34), distinto all'Agenzia del Territorio di

Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 10, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq,

Rendita Catastale 31,09 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: giardino al mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 11; corsello di manovra box mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 9.

5) Posto auto in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini n. SN (ora 32/34),, distinto all'Agenzia del Territorio di

Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:



Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 11, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq,
Rendita Catastale 31,09 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: giardino al mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 12; corsello di manovra box mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 10.

6) Posto auto in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini n. SN (ora 32/34),, distinto all'Agenzia del Territorio di Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 12, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq,
Rendita Catastale 31,09 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: giardino al mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 13; corsello di manovra box mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 11.

7) Posto auto in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini n. SN (ora 32/34),, distinto all'Agenzia del Territorio di Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 13, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq,
Rendita Catastale 31,09 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: giardino al mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 14; corsello di manovra box mappale 380 foglio 2; altra proprietà subalterno 12.

8) Cantina in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini n. SN (ora 32/34),, distinto all'Agenzia del Territorio di Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Cantina – foglio 2, particella 393, subalterno 20, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq,
Rendita Catastale 17,66 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: altra proprietà; corridoio comune; altra proprietà; giardino.

9) Box ad uso autorimessa in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini n. SN (ora 32/34),, distinto all'Agenzia del Territorio di Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Box – foglio 2, particella 396, subalterno 27, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq,
Rendita Catastale 44,78 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: altra proprietà; mappale 379 foglio 2; altra proprietà; corsello box mappale 380 foglio 2.

10) Cantina in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini (Largo Alpini) n. 34, distinto all'Agenzia del Territorio di Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Cantina – foglio 2, particella 404, subalterno 14, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq,
Rendita Catastale 39,25 Euro



Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: giardino; alta proprietà; per due lati; corridoio comune; altra proprietà; giardino.

11) Cantina in Comune di Buccinasco (MI), via Degli Alpini (Largo Alpini) n. 34, distinto all'Agenzia del Territorio di Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Cantina – foglio 2, particella 404, subalterno 703, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, Rendita Catastale 7,85 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: alta proprietà; corridoio comune; altra proprietà; giardino.

IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8

1) Capannone in Comune di Buccinasco (MI), via Enrico Forlanini n. 8, distinto all'Agenzia del Territorio di Milano – Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come sotto riportato:

Capannone – foglio 16, particella 347, piano T-1, categoria D/8, Rendita Catastale 3.100,00 Euro

Coerenze in linea di contorno da nord e in senso orario: alta proprietà; cortile e Via Pacinotti; altra proprietà; cortile e Via Forlanini.

ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento Immobiliare

IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34

1) Posto auto – foglio 2, particella 388, subalterno 705, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, Rendita Catastale 26,65 Euro

2) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 8, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro

3) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 9, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro

4) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 10, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro

5) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 11, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro

6) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 12, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita



Catastale 31,09 Euro

7) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 13, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita

Catastale 31,09 Euro

8) Cantina – foglio 2, particella 393, subalterno 20, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, Rendita

Catastale 17,66 Euro

9) Box – foglio 2, particella 396, subalterno 27, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, Rendita Catastale

44,78 Euro

10) Cantina – foglio 2, particella 404, subalterno 14, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, Rendita

Catastale 39,25 Euro

11) Cantina – foglio 2, particella 404, subalterno 703, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, Rendita

Catastale 7,85 Euro

Oltre sulle unità immobiliare facente parte del fabbricato in Buccinasco (MI) alla via Enrico Forlanini n. 8 e precisamente:

[IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8](#)

1) Capannone – foglio 16, particella 347, piano T-1, categoria D/8, Rendita Catastale 3.100,00 Euro

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

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

[IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34](#)

[IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8](#)



immobiliare sita nel comune di Buccinasco (MI) in Via Enrico Forlanini n. 8 e precisamente:

1) Capannone – foglio 16, particella 347, piano T-1, categoria D/8, Rendita Catastale 3.100,00 Euro

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

Si allegano atto di provenienza sotto "B "

PUNTO 3 : DESCRIZIONE DEL BENE

IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34

Le proprietà oggetto di pignoramento sono site nel Comune di Buccinasco, nella periferia sud-ovest di Milano, ed all'interno di un complesso condominiale costituito da più fabbricati inseriti in un contesto di verde privato.

La zona, prevalentemente residenziale, è ben collegata alle principali arterie viabilistiche (Autostrada Milano-Genova e Tangenziale Ovest) oltre al collegamento con la vicina Corsico e Milano.

In particolare, le proprietà in oggetto sono costituite da n. 7 posti auto scoperti posti all'interno del compendio condominiale con accesso carraio dalla via Degli Alpini n. 32/34 e successivo corsello di manovra. Le aree sono pavimentate con blocchi autobloccanti di diversa tonalità ad indicarne l'area di pertinenza.

Oltre ai posti auto sono oggetto di pignoramento n. 3 cantine e un box.

Per quanto concerne il box (fg 2 - mapp. 396 – sub. 27) lo stesso è utilizzato dal condominio come locale deposito, avendo apportato all'ex-box delle modifiche che hanno riguardato la rimozione della basculante, sostituita con un tavolato con porta d'accesso, e la creazione, internamente, di un piccolo locale provvisto di piccola finestra con affaccio sull'antistante corsello di manovra al cui interno è presente anche uno scarico a pavimento per la posa di un wc.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, dell'ex-box ora deposito, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, e pertanto da considerarsi indicativa valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni ½), e pari a mq 20,00.

Le cantine, poste al piano terra dei fabbricati condominiali, hanno accesso dal giardino comune e successivo atrio condominiale, ove è presente la porta d'accesso che immette nel corridoio di disimpegno delle singole unità.

In particolare al fg. 2 - mapp. 404 sono presenti n. 2 cantine al sub. 703 e sub. 14. Entrambe hanno porte d'accesso, provviste di chiave, realizzata in alluminio e finestra, anche'esse in alluminio, con vista su giardino comune. I pavimenti sono ceramici e le pareti sono intonacate a civile. L'altezza interna dei locali è pari a 2,40 mt. Ulteriore cantina, con identiche caratteristiche, è posta in altro fabbricato dello stesso compendio condominiale al fg. 2 - mapp. 393 – sub. 20.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle planimetrie catastali allegate in scala



1:200, verificate durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondenti allo stato di fatto riscontrato.

La superficie "lorda commerciale" delle unità, misurata graficamente nelle planimetrie catastali allegate, e pertanto da considerarsi indicativa valutate al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni ½), è:

TABELLA RIASSUNTIVA	
Locali cantina	superficie mq
Cantine:	
fg. 2 - mapp. 404 - sub. 703	5,30
fg. 2 - mapp. 404 - sub. 14	19,50
fg. 2 - mapp. 393 - sub. 20	8,40

Si rimanda alle foto allegate sotto "D".

IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8

La proprietà pignorata è sita nel Comune di Buccinasco (MI) in Via Forlanini n. 8 e fa parte del Comparto di Insedimenti Produttivi posto a sud del Comune stesso in prossimità della Tangenziale Ovest di Milano.

Trattasi di capannone industriale composto da ampio locale laboratorio al piano terreno dotata, al suo interno, di spogliatoio e servizio igienico, con scala interna di collegamento al piano primo composto da locali ad uso ufficio ed un bagno, il tutto con antistante e retrostante area cortilizia pertinenziale recintata.

Strutturalmente l'immobile è realizzato in travi, pilastri e tamponamenti prefabbricati. Dispone di finestre in alluminio per i locali destinati ad ufficio e spogliatoio.

Per quanto attiene 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 ad eccezione di una piccola modifica presente all'interno del bagno al piano primo (chiusura di una porta e apertura di nuova porta su altra parete).

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, e pertanto da considerarsi indicativa, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni ½) viene di seguito riportata.

TABELLA RIASSUNTIVA				
Locali	superficie mq	coefficiente	sup. equivalente	Mq
Capannone industriale				512,00
Laboratorio	403,00	100%	403,00	
Uffici	109,00	100%	109,00	
Cortile pertinenziale	118,00			

Mentre l'area su cui insiste l'intero immobile è di mq 535,00 mq

L'accesso avviene da entrambe le vie antistanti il capannone (Via Forlanini e Via Pacinotti) tramite passo carraio e cortile pertinenziale che, dopo successivi portoni con apertura a pacchetto ed a doppia altezza, immettono



nell'ampio locale ad uso laboratorio.

Al piano terra sono presenti dei locali destinati agli addetti (bagno cieco e spogliatoi) oltre alla scala di risalita, illuminata naturalmente, al piano primo, destinato ad uffici direzionali e composto da due locali e bagno cieco disimpegno.

L'ampio locale al piano terra ha pavimenti industriali e pareti intonacate superiormente verniciate. L'illuminazione di tale spazio è di tipo artificiale con lampade fluorescenti a soffitto. Per tale locale non è presente un impianto di riscaldamento.

Per quanto concerne i locali destinati ad uffici, lo spogliatoio e i due bagni gli stessi hanno pavimenti e rivestimenti (solo nei bagni) in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e superiormente verniciate. Le porte interne sono in legno verniciate di bianco e i serramenti, che permettono l'illuminazione naturale e il ricambio d'aria, sono in alluminio con doppio vetro.

E' presente un impianto di riscaldamento con elementi a parete e caldaia a parete posta all'interno dei locali, oltre a fancoil elettrici per il raffrescamento estivo.

L'impianto elettrico è costituito da conduttori in canaline esterne poste lungo le pareti.

Nell'insieme l'immobile si presenta in buone condizioni.

Per una maggiore identificazione degli spazi si rimanda a fotografie allegate sotto "C".

PUNTO 4 - STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO

IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34

Alla data del sopralluogo le cantine risultano libere senza vincoli di affittanza. I posti auto sono anch'essi liberi ed alcuni di essi utilizzati dagli abitanti del condominio senza autorizzazione. Per quanto concerne il box alla particella 396 – subalterno 27 è stato destinato dal condominio a locale deposito comune.

IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8



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

.....



IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34

TRASCRIZIONI CONTRO

immobiliare facente parte del fabbricato in Buccinasco (MI) alla via Degli Alpini n. 32/34 e precisamente:

- 1) Posto auto – foglio 2, particella 388, subalterno 705**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, Rendita Catastale 26,65 Euro
- 2) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 8**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 3) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 9**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 4) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 10**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 5) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 11**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 6) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 12**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 7) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 13**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 8) Cantina – foglio 2, particella 393, subalterno 20**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, Rendita Catastale 17,66 Euro
- 9) Box – foglio 2, particella 396, subalterno 27**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, Rendita Catastale 44,78 Euro
- 10) Cantina – foglio 2, particella 404, subalterno 14**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, Rendita Catastale 39,25 Euro
- 11) Cantina – foglio 2, particella 404, subalterno 703**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, Rendita Catastale 7,85 Euro

Oltre sulle unità immobiliare facente parte del fabbricato in Buccinasco (MI) alla via Enrico Forlanini n. 8



ISCRIZIONI CONTRO

n. 32/34 e precisamente:

- 1) Posto auto – foglio 2, particella 388, subalterno 705**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, Rendita Catastale 26,65 Euro
- 2) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 8**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 3) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 9**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 4) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 10**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 5) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 11**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 6) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 12**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 7) Posto auto – foglio 2, particella 390, subalterno 13**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Rendita Catastale 31,09 Euro
- 8) Cantina – foglio 2, particella 393, subalterno 20**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, Rendita Catastale 17,66 Euro
- 9) Box – foglio 2, particella 396, subalterno 27**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, Rendita Catastale 44,78 Euro
- 10) Cantina – foglio 2, particella 404, subalterno 14**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, Rendita Catastale 39,25 Euro
- 11) Cantina – foglio 2, particella 404, subalterno 703**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, Rendita Catastale 7,85 Euro

Oltre sulle unità immobiliare facente parte del fabbricato in Buccinasco (MI) alla via Enrico Forlanini



n. 8

SPESE CONDOMINIALI

Per quanto concerne l'ammontare degli arretrati relativi alle spese condominiali si rimanda ad Atto di Pignoramento Immobiliare in favore del **Condominio Via Degli alpini n.32/34 di Buccinasco** (C.F. 95683530158).

[IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8](#)

TRASCRIZIONI CONTRO



Forlanini n. 8 e più precisamente:

1) Capannone – foglio 16, particella 347, piano T-1, categoria D/8, Rendita Catastale 3.100,00 Euro

Oltre sulle unità immobiliare facente parte del fabbricato in Buccinasco (MI) alla via Degli Alpini n.

32/34

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile in oggetto non fa parte di un complesso condominiale.

PUNTO 7: VERIFICA EDILIZIA

IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34

Eventuale concessione/permesso in sanatoria: NO

Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: NO

Il complesso condominiale è stata rilasciata dal Commissario straordinario del Comune di Buccinasco Concessione Edilizia in data 03/03/1994 n. 13/1994 protocollo n. 26303/92, Registro Costruzioni n. 219/92

Tutte le pratiche sono state presentate a nome della società G.P. Costruzioni Srl.

Regolarità edilizia del bene: SI/NO

Si precisa che tutti gli immobili ad eccezione dell'immobile al foglio 2 mappale 396 subalterno 27 risultano conformi a quanto presente nelle schede catastali.

Il box (fg 2 - mapp. 396 – sub. 27) è utilizzato, senza titolo, dal condominio come locale deposito, apportando all'ex-box delle modifiche che hanno riguardato la rimozione della basculante, sostituita con un muro e relativa porta d'accesso, e la creazione, internamente, di un piccolo locale provvisto di piccola finestra con affaccio sull'antistante corsello di manovra al cui interno è presente anche uno scarico a pavimento per la posa di un wc.

Per regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare, presso gli organi competenti, una richiesta di Permesso di Costruire (ex Autorizzazione edilizia) ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 12/05 a Sanatoria e successivo aggiornamento catastale. Tale documentazione, compresa parcella professionale di un tecnico abilitato, ha con un costo indicativo di Euro 2.500,00/3.000,00.

Tutto ciò qualora il futuro acquirente volesse utilizzare come deposito. Viceversa se lo si volesse riportare all'uso per il quale è stato costruito (box), sarà necessario rimuovere le partizioni interne ed esterne e posare una nuova basculante.

IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8

Eventuale concessione/permesso in sanatoria: NO

Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967: NO

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Buccinasco in data 07/08/1991 protocollo n. 15386 Registro Costruzioni n. 43/91, e successiva autorizzazione in variante n. 23/93



in data 31 maggio 1993 protocollo n. 25763/6261-92 Registro Costruzioni n. 207/92.

Regolarità edilizia del bene: SI

Con riferimento alle opere realizzate successivamente e non soggette ad autorizzazione o concessione edilizia e consistite nell'abbattimento di un tramezzo interno di separazione tra ufficio e locale archivio e l'apertura di una finestra posta all'interno dell'ufficio e con affaccio sull'interno del capannone, si precisa che in data 13/12/1994 protocollo n. 27009 è stata presentata ai sensi dell'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni al Sindaco del Comune di Buccinasco relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione asseverante le opere compiute e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie all'epoca vigenti.

In esito alle situazione dell'immobile come risultante dai succitati provvedimenti urbanistici, il Comune di Buccinasco ha rilasciato in data 03/04/1995 protocollo n. 9133 Licenza d'uso dell'immobile.

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

IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34

Per gli immobili in oggetto non è presente Certificazione Energetica. La stessa non potrà essere redatta in quanto priva dei requisiti minimi richiesti per legge (trattasi di posti auto/autorimesse e cantine).

IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8

Per l'immobile in oggetto è stata redatta Attestato di Certificazione Energetica da Tecnico Abilitato di fiducia.

L'immobile risulta in classe energetica G con EP_H 124,77 kWh/m²a.

Si allega copia in originale dell'Attestato di Certificazione Energetica. Ulteriore copia dell'Attestato di Certificazione Energetica sarà inviato alla debitrice eseguita unitamente alla presente relazione peritale.

PUNTO 9 - VALORE DELL' IMMOBILE:

IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34

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 godono di una discreta appetibilità per il contesto urbano in cui sono inserite, in buono stato di conservazione per quanto concerne i locali a cantina e i posti auto. La valutazione degli stessi 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** delle unità qui descritte, considerate **senza vincolo** di affittanza in corso e quindi disponibili immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi, ad **esclusione del box trasformato in locale deposito utilizzato attualmente dal condominio**;
- 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 delle singole proprietà esaminate 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 delle singole unità immobiliare descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale:

TABELLA RIASSUNTIVA			
Locali	superficie mq	Euro/mq	valore
Posti auto scoperti:			
fg 2 - mapp. 388 – sub. 705	posto singolo	a corpo	€ 6.000,00
fg 2 - mapp. 390 – sub. 8	posto singolo	a corpo	€ 6.000,00
fg 2 - mapp. 390 – sub. 9	posto singolo	a corpo	€ 6.000,00
fg 2 - mapp. 390 – sub. 10	posto singolo	a corpo	€ 6.000,00
fg 2 - mapp. 390 – sub. 11	posto singolo	a corpo	€ 6.000,00
fg 2 - mapp. 390 – sub. 12	posto singolo	a corpo	€ 6.000,00
fg 2 - mapp. 390 – sub. 13	posto singolo	a corpo	€ 6.000,00
Box:			
fg 2 - mapp. 396 – sub. 27	posto singolo	a corpo	€ 12.000,00
Cantina:			
fg. 2 - mapp. 404 - sub. 703	5,30	400,00	€ 2.120,00
fg. 2 - mapp. 404 - sub. 14	19,50	400,00	€ 7.800,00
fg. 2 - mapp. 393 – sub. 20	8,40	400,00	€ 3.360,00

Valore di stima totale degli immobili relativi al IMMOBILI IN BUCCINASCO – VIA DEGLI ALPINI n.32/34



Euro 67.280,00 (diconsi Euro sessantasettemiladuecentottanta/00).

IMMOBILE IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8

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 buona appetibilità per il contesto urbano, in cui è inserita, in buono stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi con destinazione d'uso industriale. 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, **con vincolo** di affittanza in corso e quindi **non 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, 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 - IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8

LIBERO Euro 358.400,00 (diconsi Euro trecentocinquantottomilaquattrocento/00)



PAOLO DELFINO

Architetto

corrispondente ad un'incidenza di circa 700,00 Euro/mq. per i circa 512,00 mq. di capannone ad uso.

OCCUPATO di stima dell'immobile - [IN BUCCINASCO – VIA ENRICO FORLANINI n.8](#)

occupato Euro 358.400,00 X 80% = 286.720,00 (diconsì Euro duecentottantaseimilasettecentoventi/00)

corrispondente al valore dell'immobile occupato con regolare contratto d'affitto stipulato anteriormente all'Atto di Pignoramento.

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

Milano 16/05/2012

l'esperto, Arch. Paolo Delfino

