

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. **384/03**

G.E.

// Cancelliere

20 DIC. 2004

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZ. ESECUZIONI CIVILI  
DEPOSITATO OGGI

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI ESECUTATI



PERIZIA TECNICA VALUTAZIONE IMMOBILI

C.T.U.

GEOM. MICHELE BERARDINI

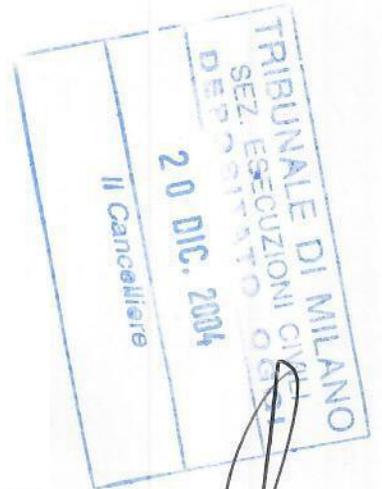
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE N. 9503

ALBO GEOMETRI MILANO N. 8431

VIA CARLO TENCA 22 - 20124 MILANO

TEL. 026693402 FAX 026693421

EMAIL [studiotecnico@gmb.fastwebnet.it](mailto:studiotecnico@gmb.fastwebnet.it)



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via C. Tenca  
civico 22, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al  
n.8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n.9503,  
con ordinanza del G.E. in data 6/2/2004 veniva nominato esperto per la stima  
dei beni immobiliari di cui alla procedura in oggetto.

Nell'udienza del 6/7/2004 dopo il giuramento di rito veniva posto il seguente:

**QUESITO:**

“Dica l'esperto, esaminati gli atti e rispondendo per capitoli separati:

1. quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)
2. quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti
3. esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene
4. segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni



5. descriva il bene con indicazione dello stato occupativo e qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato

6. alleggi alla relazione: a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie, b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze c) fotografie interno ed esterno

7. fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1/9/1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima”

Il sottoscritto a tale scopo, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuava sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto del pignoramento e contestualmente svolgeva i dovuti esami di mercato, al fine di poter redigere la seguente relazione.

#### **ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI**

Atto di pignoramento in data: 12/3/2003

Trascritto alla Conservatoria Milano MI 1° il 20/3/2003

A favore:

2

Geom. Michele Berardini  
Via Carlo Tenca 22 – 20124 Milano  
tel. 026693402 fax 026693421



Contro:

**usufrutto**

**usufrutto**

**nuda proprietà**

e pertanto **intera proprietà**: in comune di Milano via Trivulzio n. 2, appartamento posto al piano secondo, scala B, composto di tre locali oltre i servizi, censito al N.C.E.U. alla partita n. 1398621 foglio 381 mappale 11 sub. 18 via Trivulzio Antonio Tolomeo n. 2 piano 2 z.c. 2 cat. A/4 cl. 4 vani 3,5 R.C. € 352,48

**n.d.r.** dall'atto di provenienza risulta

mentre nel suddetto

pignoramento risulta

#### **INTESTAZIONE E PROVENIENZA**

L'immobile pignorato risulta intestato a:

**usufrutto**

**usufrutto**

**nuda proprietà**

( coniugi in regime di separazione dei beni aventi usufrutto quota 1/2 ciascuno con diritto di reciproco accrescimento, diritto di nuda proprietà).

Si evidenzia che l'insieme dei diritti di usufrutto e di nuda proprietà costituiscono l'intera proprietà dell'immobile.

L'attuale intestazione deriva dall'atto di provenienza dr. M. Traspadini rep. 4233/2391 in data 27/4/2000 trascritto il 12/5/2000 per acquisto da

3

Geom. Michele Berardini  
Via Carlo Tenca 22 - 20124 Milano  
tel. 026693402 fax 026693421



### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE:**

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa ed ispezioni eseguite alla Conservatoria RR.II., si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia.

### **CATASTO:**

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U. del comune di Milano con i seguenti dati:

Fg. 381 – mappale 11 – sub. 18 – via Trivulzio n. 2 – piano 2 – z.c. 2 – cat. A/4 – cl. 4 – vani 3,5 - €. 352,48

**n.d.r.** in sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato una diversa conformazione interna dei locali, derivante da opere edilizie interne eseguite recentemente (vedi capitolo Situazione Urbanistica).

Per questo motivo il suddetto classamento generato dalla scheda catastale presentata all'U.T.E. nel 1939 (qui allegata), risulta non attuale così come la stessa scheda planimetrica.

Si ritiene che in caso di Decreto di Trasferimento i futuri acquirenti debbano presentare all'U.T.E. una Denuncia di Variazione per "diversa distribuzione spazi interni" al fine di correggere la posizione catastale non corrispondente allo stato di fatto.

Il costo di tali operazioni a firma di tecnico abilitato, è il seguente:

onorari €. 700,00 oltre spese esenti (diritti, visure, tributi) ed oneri di Legge.

Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione che già ne tiene conto.

Si allega planimetria redatta dallo scrivente rappresentante lo stato di fatto dell'appartamento.

4

Geom. Michele Berardini  
Via Carlo Tenca 22 – 20124 Milano  
tel. 026693402 fax 026693421



### **UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO:**

Lo stabile in cui si colloca la porzione immobiliare pignorata è posto in Comune di Milano via Trivulzio n. 2.

La via Trivulzio è posta nella zona semiperiferica ovest della città ed attraversa la circonvallazione esterna, precisando che il civico 2 è posto all'interno di detta arteria e posto in angolo con la piazza De Angeli e la via Parmigianino.

La zona che si trova compresa tra l'Istituto Trivulzio, la Fiera di Milano ed il corso Vercelli, risulta essere ben servita e dotata di tutti i servizi.

Trattasi di un fabbricato d'epoca edificato nei primi decenni del Novecento nel classico stile vecchia Milano, con fregi tipici dello stile liberty e con ballatoi comuni a vista sul cortile.

Lo stabile si eleva per cinque piani fuori terra, ha struttura portante in muratura così come le tamponature, il tetto è a falda con copertura in tegole, le facciate sono tinteggiate ed i balconi hanno parapetto in ferro battuto.

Lo stabile si compone di due scale "A e B" con accesso dal cortile comune a sua volta accessibile da cancello in ferro posto sulla via Trivulzio.

Un serramento in ferro e vetro immette nel vano scala "B" nel quale si riscontrano pavimenti in piastrelle di graniglia e pareti tinteggiate con zoccolo tinteggiato al quarzo, e scala con gradini in pietra.

All'interno del vano scala è stato realizzato un impianto ascensore.

Dai pianerottoli comuni tramite porte in vetro, si accede ai ballatoi comuni esterni in pietra, che conducono sino agli ingressi delle singole porzioni immobiliari.

Al piano terreno del fabbricato risultano delle attività commerciali.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è discreto considerato l'epoca in cui è stato realizzato.

**CARATTERISTICHE APPARTAMENTO PIANO SECONDO scala B:**

Al piano secondo, con accesso dal ballatoio a vista sul cortile comune, si trova l'appartamento oggetto di stima composto da soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e ripostiglio.

L'abitazione risulta recentemente ristrutturata e presenta i locali pavimentati in parquet di legno e le pareti tinteggiate.

Nel bagno il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato e le pareti sono rivestite in mosaico di ceramica e vi sono in opera cabina doccia, lavandino, bidet e w.c.

Il servizio è cieco e dotato di areazione forzata, per quanto prende luce indiretta da vetrocemento nella parete di confine con la camera.

Il bagno ed il ripostiglio presentano un'altezza minore rispetto agli altri locali alti m. 3,50, dando origine così a due ulteriori ripostigli soppalcati accessibili dalle camere.

In sede di sopralluogo si rilevava l'assenza delle porte dei locali, le quali dovrebbero essere installate a breve così come dichiarato dal debitore esecutato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera protetti da persiane in alluminio, la porta d'accesso a due battenti è blindata e rivestita in legno.

Il riscaldamento autonomo con caldaia posta nel locale soggiorno è diffuso da radiatori. Si rileva anche la presenza di split facenti parti di impianto di condizionamento.



L'appartamento risulta in più che buone condizioni di manutenzione stante le recenti opere di ristrutturazione.

Sul ballatoio comune si riscontra un cancello in ferro che delimita parte dello stesso e nel quale si trova la porta di accesso all'abitazione.

**CONSISTENZE E SUPERFICI:**

In base alle misurazioni effettuate lo scrivente ha calcolato la superficie del suddetto immobile, che è risultata la seguente:

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO:**

- superficie commerciale mq. 66,00

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile pignorato risulta occupato

(debitore esecutato e titolare del diritto di nuda proprietà), e pertanto considerato come libero nella successiva valutazione.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano, si rileva che il fabbricato in cui è collocata la porzione immobiliare pignorata è stato edificato nei primi decenni del Novecento e quindi precedentemente alla data del 1/9/1967.

Per quanto riguarda nello specifico l'appartamento pignorato, in sede di sopralluogo il sottoscritto ha rilevato una diversa conformazione interna rispetto a quella dell'epoca di costruzione rappresentata nella scheda catastale del 1939 qui allegata.

Le opere edilizie relative a demolizione e formazione di tavolati interni dell'abitazione, sono state realizzate in forza di D.I.A. Denuncia Inizio

7

Geom. Michele Berardini  
Via Carlo Tenca 22 - 20124 Milano  
tel. 026693402 fax 026693421



Attività presentata al Comune di Milano il 6/4/2000 atti P.G. 51434.400/2000.

Il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Milano di visionare tale pratica edilizia al fine di stabilire se lo stato di fatto corrispondesse al progetto allegato alla suddetta D.I.A.

Il Comune di Milano rispondeva che al momento tale pratica edilizia risulta irreperibile causa archivio in fase di riordino (vedi lettera Comune di Milano qui allegata), e pertanto lo scrivente non ha potuto visionarla e tantomeno stabilire se e quando sarà possibile farlo.

Si ritiene comunque che se il progetto dovesse riportare una conformazione interna dell'appartamento differente da quella indicata nella planimetria "stato di fatto" redatta dal sottoscritto e qui allegata, sarebbe necessario presentare al Comune di Milano adeguata Domanda di Sanatoria.

Il sottoscritto ritiene che gli eventuali costi della sanzione e spese tecniche da sostenersi siano quantificabili in circa €. 1.000,00

Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione che già ne tiene conto.

Se invece il progetto allegato alla D.I.A. fosse conforme allo stato di fatto, la Sanatoria non occorrerebbe e rimarrebbe solo da presentare all'U.T.E. la denuncia di variazione come già descritto al capitolo Catasto.

**CRITERIO DI STIMA:**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.



