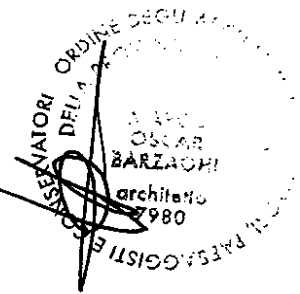


TRIBUNALE DI MILANO

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



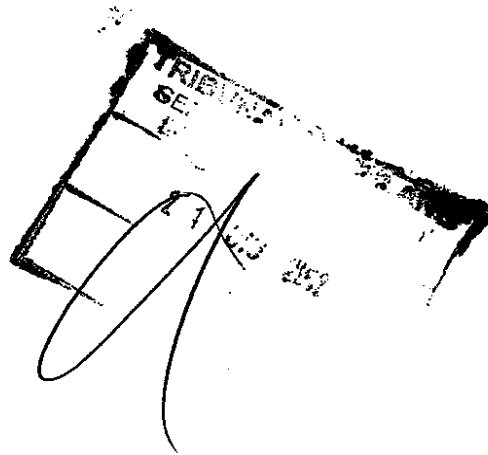
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1826/2011

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

G.E. DOTT. SIMONETTA BRUNO

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
INTESA SAN PAOLA S.P.A. tramite ITALFONDIARIO S.P.A.
- CONTROPARTE (Debitore):



Esperto Incaricato

Dott. Arch. Marco Oscar Barzaghi
C.so di Porta Romana, 100
20122 Milano
Tel - Fax: 0236525771
Pec - barzaghi.7980@oamilano.it

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 1826/2011
mobArchitettura



PREMESSA:

Il Giorno 22/09/2011 il G.E. Dott.ssa Simonetta Bruno nominava C.T.U. il sottoscritto, Arch. Marco Oscar Barzagli, nella procedura immobiliare promossa da Intesa San Paolo S.P.A. tramite Italfondario S.P.A. contro .

Il sottoscritto C.T.U, iscritto all'Albo degli Architetti di Milano al n° 7980 con studio a Milano in C.so di Porta Romana, 100, si recava per il giuramento di rito il giorno 24/10/2011, in quest'occasione gli è stato posto il quesito allegato. (allegato 7.a.).

RELAZIONE PERITALE

La relazione risponde al quesito, seguendo la successione numerata in esso contenuta, secondo capitoli separati.

Essa è completata da documentazione allegata, cartacea e grafica, di cui all'elenco all'ultima pagina della presente relazione, nonché fotografica. (Allegato 7.c.)

1.a IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO,
CONFINI E DATI CATASTALI.

1.b ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO, QUOTE DI PROPRIETA'
DIRITTI REALI.

1.c ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA

1.d SEGNALAZIONI

2. DESCRIZIONE DEI BENI

3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI/CONTRATTI

4.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA/DICHIARAZIONE DI
AGIBILITA' CERTIFICAZIONE ENERGETICA

5.VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO QUOTE
DIVISIBILITA'

6. COPIA SEMPLICE E COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO

7. ALLEGATI

a) Trascrizioni Pignoramenti e sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie

b) Identificazione catastale dell'immobile con piantine, visura

video-mappa e, regolarità edilizia - licenza, certificato di agibilità.



- c) fotografie interne ed esterne e planimetria
- d) Avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali
- e) Copia semplice della relazione e copia su supporto informatico
- f) Istanza di proroga del termine per il deposito della consulenza.

1.a IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO,

CONFINI E DATI CATASTALI

- a) Descrizione dei beni contenuta dell'atto di Pignoramento:

In Comune di Pioltello (Mi) via Domenico Cimarosa, n° 3 appartamento int.29, identificato al NCEU fg. 2, mapp. 310, sub. 29 Cat. A/3, Vani 3,5, z.c.2, Piano 8°, scala Q, Rendita € 307,29. Confini: pianerottolo comune, appartamento int. 28, via Leoncavallo ed appartamento int. 30.

e diritti proporzionali di comproprietà degli enti comuni condominiali ai sensi artt. 1117 c.c.

1.b ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, QUOTE DI PROPRIETA'/DIRITTI REALI

Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 03/06/2011 ai nn. 63126/36358, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. tramite Italfondario S.P.A. a carico

Il bene risulta catastalmente corretto intestato per la piena proprietà a

1.c ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Provenienza: atto di compravendita in data 04/04/2007 n.60989/8138 di repertorio notaio Luppi Sergio di Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 05/04/2007 ai nn. 51601/27615, dai signori:

la restit-



1d. SEGNALAZIONI

nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI UBICAZIONE:

Il bene è situato a Pioltello (MI), in via Cimarosa, 3 in una palazzina di p° 9 oltre seminterrato, fuori terra costruita intorno agli anni '60.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il quartiere è a nord-est del centro di Pioltello composto da quattro vie tra cui via Cimarosa.

La palazzina ove è ubicata l'unità immobiliare è situata nel "Quartiere Satellite" un' area residenziale a forte vocazione commerciale.

I sessanta negozi che si susseguono lungo le quattro vie del quartiere rappresentano la forza vitale e la caratteristica più evidente della zona, che spesso viene ritenuta difficile a causa dei problemi di integrazione delle diverse etnie e per l'alta concentrazione abitativa.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO:

L'Edificio ad uso esclusivamente residenziale, di tipo popolare.

Risulta inserito in un isolato composto da n°4 torri uguali poste al centro dell'isolato e di n° 6 edifici più bassi posti sui lati che chiudono perimetralmente l'isolato, lasciando dei passaggi negli angoli e sugli assi del quadrato.

L'ingresso nella palazzina è posto all'interno del cortile, passando attraverso una portineria comune, con una scala che porta ad un piano rialzato.

Il fabbricato si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

Finiture esterne del fabbricato: intonaco civile marrone chiaro e nelle parti angolari è presente un rivestimento rivestite in piastrelle di gress marrone scuro.

In corrispondenza dei balconi vi sono dei montanti in ferro verniciato nero che collegano tutti i piani in condizione di evidente deterioramento.

I serramenti sono in legno in pessime condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'unità immobiliare è posta al 8° piano, con affaccio su cortile interno.

Finiture interne: le finiture interne sono ad intonaco civile colore bianco, i pavimenti sono in graniglia di scarsa qualità e ceramica nel bagno.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato, mentre è presente uno scaldabagno a gas che produce l'acqua calda per uso sanitario.

L'impianto elettrico è vecchio e non a norma

I serramenti esterni sono in legno in pessime condizioni di manutenzione con un solo vetro.

CONSIDERAZIONI:

L'immobile in generale si presentano in pessime condizioni di manutenzione come pure l'appartamento, nel quale si rileva, nel bagno, la presenza di un sanitario rotto, (bidet) completamente smontato.

CONSISTENZA DEI BENI:

L'unità immobiliare in oggetto, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, nonché dalle schede catastali reperite, consiste in: Piano ottavo: Appartamento

SCHEDA RIASSUNTIVA

piano	mq	destinazione
piano ottavo	58,00	residenziale
"	12,00	balcone

Il tutto è confermato dai rilievi effettuati in loco.

Calcolo delle consistenze:

Per la valutazione della consistenza si utilizzerà la "superficie lorda vendibile", comprensiva cioè dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà.

Appartamento

Come rilevato graficamente, la superficie commerciale dell'appartamento in oggetto è di mq 64, comprensivo anche di una quota del balcone

3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI/CONTRATTI

Il CTU a provveduto ad inviare raccomandata a/r all'indirizzo che risulta nell'atto di pignoramento, ma non ci è pervenuta ricevuta di ritorno, si è proceduto con l'accesso tramite custode.

Al sopralluogo, l'unità immobiliare risulta abitata da un inquilino con contratto d'affitto registrato antecedente la data della procedura. Per quanto riguarda il creditore è stata inviata la raccomandata a/r allo studio legale.

4. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA/DICHIARAZIONE DI

AGIBILITA', CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La planimetria catastale risulta aggiornata e corrisponde allo stato dei luoghi.

Risulta presentata la richiesta di agibilità dell'immobile.

In riferimento alla Certificazione Energetica, mi sono avvalso di un professionista iscritto all'albo dei Certificatori di cui allego documento di Certificazione Energetica.

5. VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO/QUOTE/DIVISIBILITA'

PREMESSA: per quanto riguarda i criteri adottati per la stima dell'attuale valore di mercato del bene in oggetto, il CTU si è documentato circa i valori a mq adottato da esperti del settore immobiliare della zona, riportati su specifiche pubblicazioni, nonché del contesto ambientale ed urbanistico, peraltro confermata da quelle sotto riportate degli usuali "Mercantili".

Dati Agenzia del Territorio - OMI

Risultato interrogazione	Anno: 2011 Semestre: 2
Provincia:	Milano
Comune:	Pioltello
Fasci/zona:	Periferica/Padana Superiore,C.na Croce,Vismara, Cimitero
Codice di Zona:	D03
Microzona Catastale n:	2
Tipologia prevalente:	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO/NORMALI	Min	1.100
	Max	1.300

Dati Borsino Immobiliare di Milano OSMI

Risultato interrogazione	listino 40 Anno 2011 – Secondo Semestre
Provincia:	Milano
Comune:	Pioltello



Zona: periferia
Tipo immobile: Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare. Periferia

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
APPARTAMENTI VECCHI (oltre 40 anni) o da ristrutturare	Min	1.150
	Max	1.300

VALUTAZIONE:

Come rilevato graficamente, la superficie commerciale dell'immobile in oggetto è di mq 64.

L'appartamento risulta essere in pessime condizioni di manutenzione, così come l'immobile in generale.

(vedi tabelle allegate)

Totale superficie commerciale: mq. 36

1.300,00 €/mq x mq 64 = € 83.000 (arrotondato)

Il valore è € 83.000,00

Considerato occupato è abbattuto del 30% del suo valore di norma cioè: € 83.000,00 x 30% = € 58.000,00 (arrotondato).

Il valore di stima è stato ricavato dalla consultazioni degli usuali Mercantili, verificati con i prezzi di mercato registrati nelle agenzie immobiliari della zona, in relazione alla tipologia del cespite e degli accessori.

Si tratta come già detto di una supposizione nata dalla verifica di dati certi ma caratterizzati in molti casi da influenze ascendenti e discendenti.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità.

Il sottoscritto, avendo assolto il mandato affidatogli, rassegna la presente relazione di perizia, completa di allegati, resta a sua disposizione per eventuali chiarimenti.

Milano 10/06/2012

Arch. Marco Oscar Barzaghi

