architetto marco oscar barzaghi
iscritto all'ordine degli architetti pianificatori
paesaggisti e conservatori di milano n° 7980
via p. giovio, 8 20144 milano
tel 0236525771 cell. 3358080552
e. mail studiobarzaghi@fastwebnet.it

24 Feb 2010
Il Cancelliere

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
BARZAGHI MARCO OSCAR
architetto
7980

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dr. Giuseppe Blumetti**

**R.G.1754/07**

Causa promossa da : BRIOSCHI TRADING IMMOBILIARE SRL già BRIOSCHI TRADING IMMOBILIARE SPA, mandataria di Initium s.r.l.

Contro

[redacted]

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## PREMESSA:

Il Giorno 04/09/2009 il G.E. Dr.Giuseppe Blumetti nominava C.T.U. il sottoscritto, Arch. Marco Oscar Barzaghi, nella procedura immobiliare promossa da BRIOSCHI TRADING IMMOBILIARE SRL già BRIOSCHI TRADING IMMOBILIARE SPA mandataria di Initium srl contro [redacted]

Il sottoscritto C.T.U, iscritto all'Albo degli Architetti di Milano al n° 7980 con studio a Milano in via P. Giovio, 8, si recava per il giuramento di rito il giorno 11/11/09, 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

Il bene colpito, come descritti nel Pignoramento in atto è identificato:

- Unità immobiliare distinta al NCEU del comune di Milano, via Privata Della Bindellina n° 6, fg. 182 part. 32, sub.707, Piano tarra, Zona Cens. 2, Cat. A4, classe 3, vani 3,5, Rendita € 298,25.

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 a favore di BRIOSCHI TRADING IMMOBILIARE SRL, in qualità di mandataria della Initium srl concessionaria della UNICREDIT BANCA SPA, contro [redacted] c.f. [redacted] Nota di trascrizione del Pignoramento del 09/10/2007 depositata in data 05/02/08 presso il Tribunale di Milano n° 45189 R.p. e R.g. 77167, contro [redacted] con quota 1/1 relativamente all'unità.

Il Pignoramento è per € 125.540,12 oltre interessi e spese.

Ipoteca Iscritta in data 04/11/03 R. p. 17616 e R. g. 92648 notaio Tornanbè Massimiliano con sede a Cinisello Balsamo (Mi).

I beni risultano catastalmente corretti intestati per la proprietà per 1/1 a [redacted] da visura catastale effettuata e reperita (Allegato 7. b.)

1.c ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare sopra descritta risulta di proprietà della sig.ra [redacted]

Alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Seconda risulta che la UniCredit Banca S.p.A. alla presenza del notaio dott. Tornambè Massimiliano di Cinisello Balsamo - Milano concede mutuo erogabile a lungo termine, in data 04/11/03 rep. N° 3657 concessione di mutuo alla predetta parte per la somma di € 115.00000 da restituire nel termine di anni 25, dal 01/12/03 mediante mensilità comprendenti capitale e interessi, sia presa ipoteca a garanzia del pagamento, il tutto in totale della complessiva somma di € 230.000,00.

## 1d. SEGNALAZIONI

Nessuna

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### UBICAZIONE:

Comune di Milano, via Privata Della Bindellina, 6, appartamento posto al piano terra (primo piano fuori terra di due) di una palazzina residenziale condominiale con accesso da via Privata Della Bindellina, 6, e dal cortile interno, con affaccio su cortile interno.

Via Privata Della Bindellina, è presente nelle mappe di Milano sino dagli anni '30.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'immobile è situato a nord-ovest di Milano nella zona compresa tra il cavalcavia di Viale Monte Ceneri, P.le Accursio, il Portello e P.zza Prealpi.

La via Privata Della Bindellina è breve e di modeste dimensioni.

Attraversando un androne, si entra in un cortile su quale si affacciano costruzioni basse più o meno recenti, collegate le une alle altre irregolarmente, la cui realizzazione appare frutto di una edificazione stratificatasi nel tempo e senza alcun ordine.

In particolare l'immobile ricade in una zona B2 n° 20.4 ora zona di Recupero 8.2, variante 3.

### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO:

L'Edificio, ad uso residenziale è in pessime condizioni.

L'ingresso all'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione, dalle foto si evidenzia che è stato probabilmente rimosso, dal muro esterno perimetrale portante, l'intonaco esterno, lasciando in vista i mattoni pieni notevolmente deteriorati, vista la superficie vistosamente irregolare.

L'edificio ha una struttura portante in mattoni pieni, con superfettazioni di varia natura e di recente formazione.

Gli ingressi agli appartamenti risultano esterni, in facciata per mezzo di scale e piccoli ballatoi di collegamento, accessibili dal cortile interno sul quale si affacciano alcune finestre.

Altre finestre si affacciano sulla parte retrostante in un vicolo di risulta dell'edificato.

Finiture esterne del fabbricato: l'immobile si presenta fatiscente e privo di qualsiasi decoro. I serramenti esterni sono tutti diversi, quando ci sono, e molto deteriorati.

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'unità immobiliare si affaccia sul cortile interno dal quale si accede.

Si compone di un ingresso dal quale si accede direttamente in un locale ad uso soggiorno.

Da questo locale si accede ad altri due locali ad uso camere da letto, da un lato attraverso un angolo cottura e dall'altro direttamente.

Inoltre un piccolo bagno completa l'unità immobiliare.

Finiture interne: le finiture interne sono ad intonaco civile, realizzato sommariamente di vari colori e in alcune parti non è presente, i pavimenti sono in cemento, i locali non sono riscaldati e l'impianto elettrico è inesistente.

Si ravvisa la presenza di qualche cavo elettrico fuori traccia che porta corrente in modo assolutamente non a norma.

CONSIDERAZIONI:

L'unità immobiliare non ha i requisiti di abitabilità secondo le prescrizioni igienico sanitarie del Regolamento di Igiene di Milano

CONSISTENZA DEI BENI:

L' unità immobiliare in oggetto, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, nonché dalle schede catastali reperite, consiste nel piano terra:

SCHEDA RIASSUNTIVA

| **piano** | **mq** | **destinazione** |
|---|---|---|
| terra | 50 | residenziale |

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 50**.

Da segnalare che all'interno della proprietà è compreso l'uso esclusivo del corridoio in parte antistante i locali, posto tra il mappale n° 32 ed il mappale n° 38, sul quale grava servitù di passo pedonale per avvedere al locale contatori.

## 3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI/CONTRATTI

Il CTU a provveduto ad inviare raccomandata a/r all'indirizzo che risulta nell'atto di pignoramento, (Allegato 7d) che risulta, e ci è pervenuta ricevuta di ritorno.

Al sopralluogo, l'unità immobiliare risulta abitata da una nucleo famigliare non precisato, senza contratto di locazione.

L'accesso ai locali mi e stato concesso dalla [redacted] proprietaria dell'unità immobiliare.

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

Il CTU ha verificato con i tecnici del Comune di Milano la mancanza della dichiarazione di agibilità riferita all'immobile in oggetto in via Privata Della Bindellina, 6, gia via Bodoni 9/6.

Risulta una licenza per opere edili n° 1110 del 06/06/67 per via Bodoni 9/6 per sistemazioni di vara natura.

Non sussistono difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

In riferimento all'unità immobiliare non vi sono segnalazioni da fare in merito a modifiche interne di recente realizzazione.

Marco [illegible] Carpetti

ritenuto stimare il cespite sulla base delle caratteristiche dell'immobile, del contesto ambientale in cui è inserito, in relazione ai prezzi rilevati presso le agenzie immobiliari della zona.

VALUTAZIONE:

Come rilevato graficamente, la superficie commerciale dell'immobile in oggetto è di mq 50, **Totale superficie commerciale mq. 50**

**1.900,00 €/mq x mq 50 = € 95.000,00**

Il valore di stima a differenza del prezzo non è un dato certo.

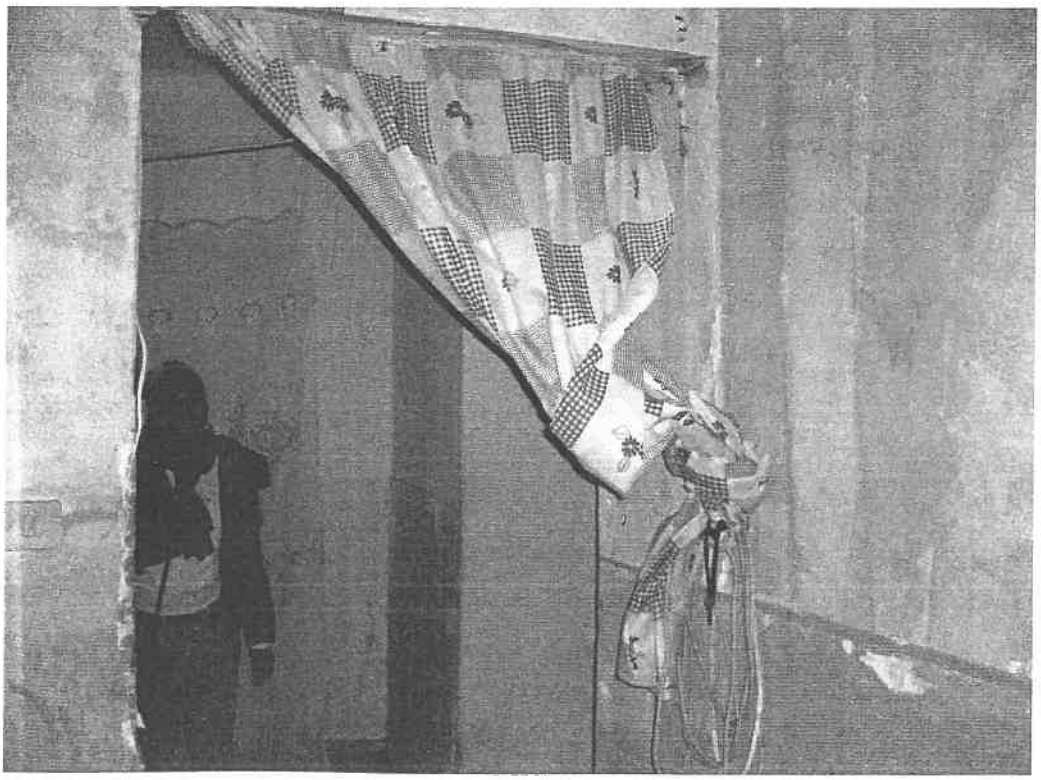
Si tratta come già detto di una supposizione nata dalla verifica di dati certi ma caratterizzati in molti casi da influenze ascendenti e discendenti.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. L'appartamento è occupato però non vi sono vincoli di contratto in quanto non esiste contratto tanto meno registrato.

Il sottoscritto, avendo assolto il mandato affidatogli, rassegna la presente relazione di perizia, composta da pag. 12 e completa di allegati, resta a sua disposizione per eventuali chiarimenti.

Milano 23/02/10

Arch. Barzaghi Marco Oscar



**Ispezione Telematica**

n. T 580645 del 22/02/2010

Inizio ispezione 22/02/2010 18:56:40

## Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 77167
*Registro particolare n.* 45189 *Presentazione n.* 85 *del* 09/10/2007

# Sezione A - Generalità

### *Dati relativi al titolo*

*Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO
*Data* 10/09/2007 *Numero di repertorio* 135
*Pubblico ufficiale o Autorità emittente* UFFICIALE GIUDIZIARIO *Codice fiscale* 80151430156
*Sede* MILANO (MI)

### *Dati relativi alla convenzione*

*Specie* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
*Descrizione* 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
*Voltura catastale automatica* NO

### *Altri dati*

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A*
*Richiedente* AVV. GIORGIO BOIARDI
*Indirizzo* VIA SAN BARNABA 39 20122 MILANO

### *Dati riepilogativi*

*Unità negoziali* 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

# Sezione B - Immobili

### *Unità negoziale n.* 1

*Immobile n.* 1
*Comune* F205 - MILANO (MI)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 182 *Particella* 32 *Subalterno* 707
*Natura* A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 3.5 vani
*Indirizzo* VIA BINDELLINA *N. civico* 6
*Piano* PR

**Ispezione Telematica**

n. T 580645 del 22/02/2010

Inizio ispezione 22/02/2010 18:56:40

Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 77167
*Registro particolare n.* 45189 *Presentazione n.* 85 *del* 09/10/2007

# Sezione C - Soggetti

*A favore*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* -
*Denominazione o ragione sociale* UNICREDIT BANCA SPA
*Sede* BOLOGNA (BO)
*Codice fiscale* 12931320159
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
*Per la quota di* 1/1

*Contro*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* -
*Cognome* [redacted] *Nome* [redacted]
*Nata il* [redacted] *a* [redacted]
*Sesso* F *Codice fiscale* [redacted]
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
*Per la quota di* 1/1

# Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL PIGNORAMENTO E PER EURO 125.540,12.= OLTRE INTERESSI E SPESE. SI PRECISA CHE LA SIGNORA [redacted] E NATA A [redacted]

**Agenzia del Territorio**
Ufficio Provinciale di Milano
Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Milano 1

**Ispezione ipotecaria**
Data: 22/02/2010 Ora: 18:59:16

## Ispezione ordinaria
Per dati anagrafici

Ispezione telematica
n. T580645 del 2010
Inizio ispezione 22/02/2010 18:56:40

## Dati della richiesta
cognome: [redacted] nome: [redacted]
Tipo ricerca ristretta
Tipo di formalità -

## Situazione aggiornamento
Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 02/01/1973 al 22/02/2010

## Elenco omonimi selezionati
1. [redacted]
   Luogo di nascita [redacted]
   Data di nascita [redacted] Sesso [redacted] Codice Fiscale [redacted]

## Volumi repertori
Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

## Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è/sono presente/i il soggetto richiesto/i

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2003
   Registro Particolare 60129 - Registro Generale 92647
   Pubblico Ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 3656/770 del 04/11/2003
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in MILANO (MI)
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2003
   Registro Particolare 17616 - Registro Generale 92648
   Pubblico Ufficiale TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 3657/771 del 04/11/2003
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in MILANO (MI)
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2007
   Registro Particolare 45189 - Registro Generale 77167
   Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 135 del 10/09/2007
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Immobili siti in MILANO (MI)

**Ispezione Telematica**

n. T 580645 del 22/02/2010
Inizio ispezione 22/02/2010 18:56:40

## Nota di trascrizione

*Registro generale n.* 77167
*Registro particolare n.* 45189 *Presentazione n.* 85 *del* 09/10/2007

## Sezione C - Soggetti

*A favore*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* -
*Denominazione o ragione sociale* UNICREDIT BANCA SPA
*Sede* BOLOGNA (BO)
*Codice fiscale* 12931320159
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
*Per la quota di* 1/1

*Contro*

*Soggetto n.* 1 *In qualità di* -
*Cognome* [redacted] *Nome* [redacted]
*Nata il* [redacted] *a* [redacted]
*Sesso* [redacted] *Codice fiscale* [redacted]
*Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
*Per la quota di* 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL PIGNORAMENTO E PER EURO 125.540,12.= OLTRE INTERESSI E SPESE. SI PRECISA CHE LA SIGNORA [redacted] E NATA [redacted]

**ezione Telematica**

n. T 580645 del 22/02/2010
Inizio ispezione 22/02/2010 18:56:40

## ta di trascrizione

*istro generale n.* 77167
*istro particolare n.* 45189 *Presentazione n.* 85 *del* 09/10/2007

# ezione A - Generalità

## ti relativi al titolo

*scrizione* ATTO GIUDIZIARIO
*ta* 10/09/2007 *Numero di repertorio* 135
*ubblico ufficiale o torità emittente* UFFICIALE GIUDIZIARIO *Codice fiscale* 80151430156
*de* MILANO (MI)

## tti relativi alla convenzione

*ecie* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
*scrizione* 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
*oltura catastale automatica* NO

## ltri dati

*ono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A*
*chiedente* AVV. GIORGIO BOIARDI
*Indirizzo* VIA SAN BARNABA 39 20122 MILANO

## Dati riepilogativi

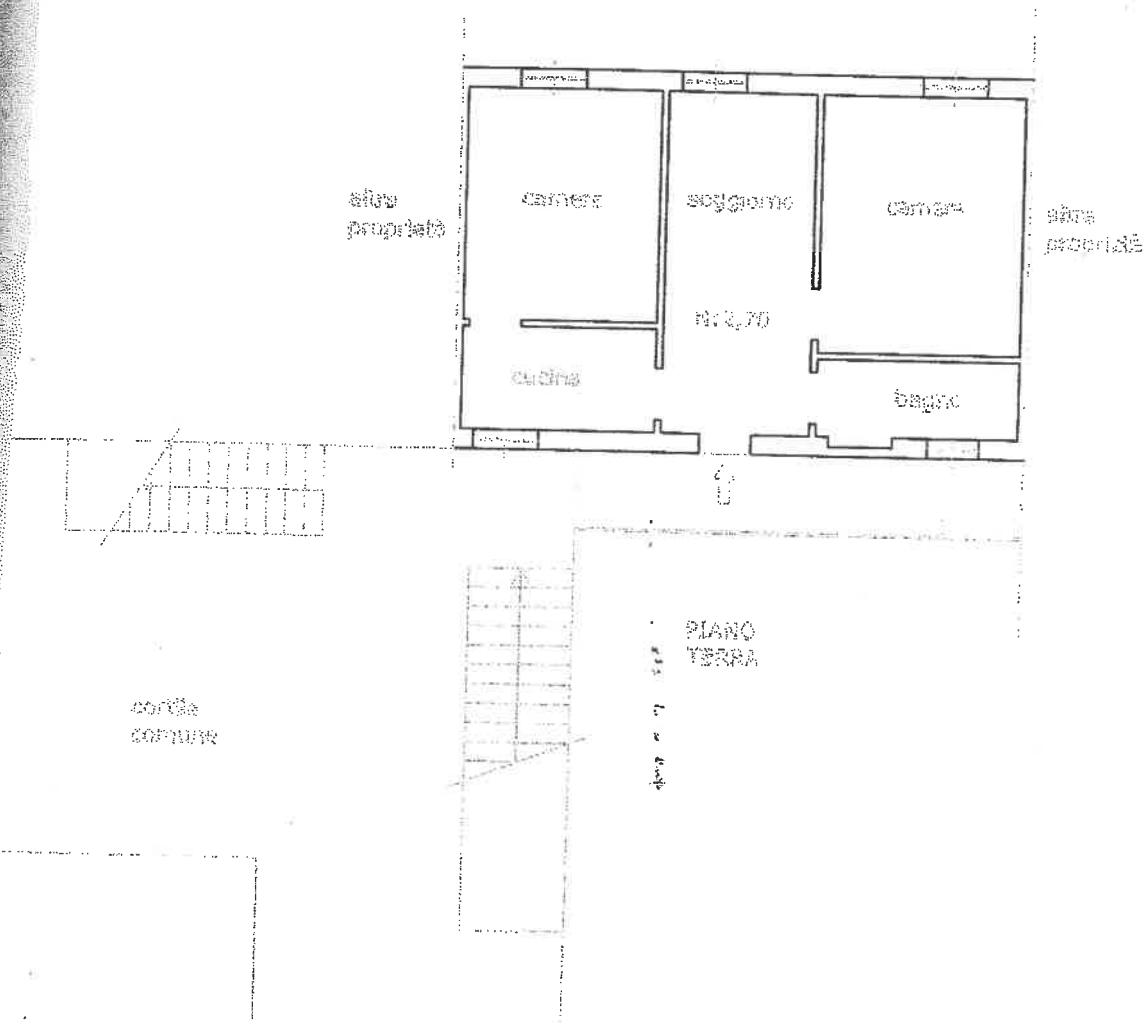
*Unità negoziali* 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

# Sezione B - Immobili

## Unità negoziale n. 1

*Immobile n.* 1
*Comune* F205 - MILANO (MI)
*Catasto* FABBRICATI
*Sezione urbana* - *Foglio* 182 *Particella* 32 *Subalterno* 707
*Natura* A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 3.5 vani
*Indirizzo* VIA BINDELLINA *N. civico* 6
*Piano* PR

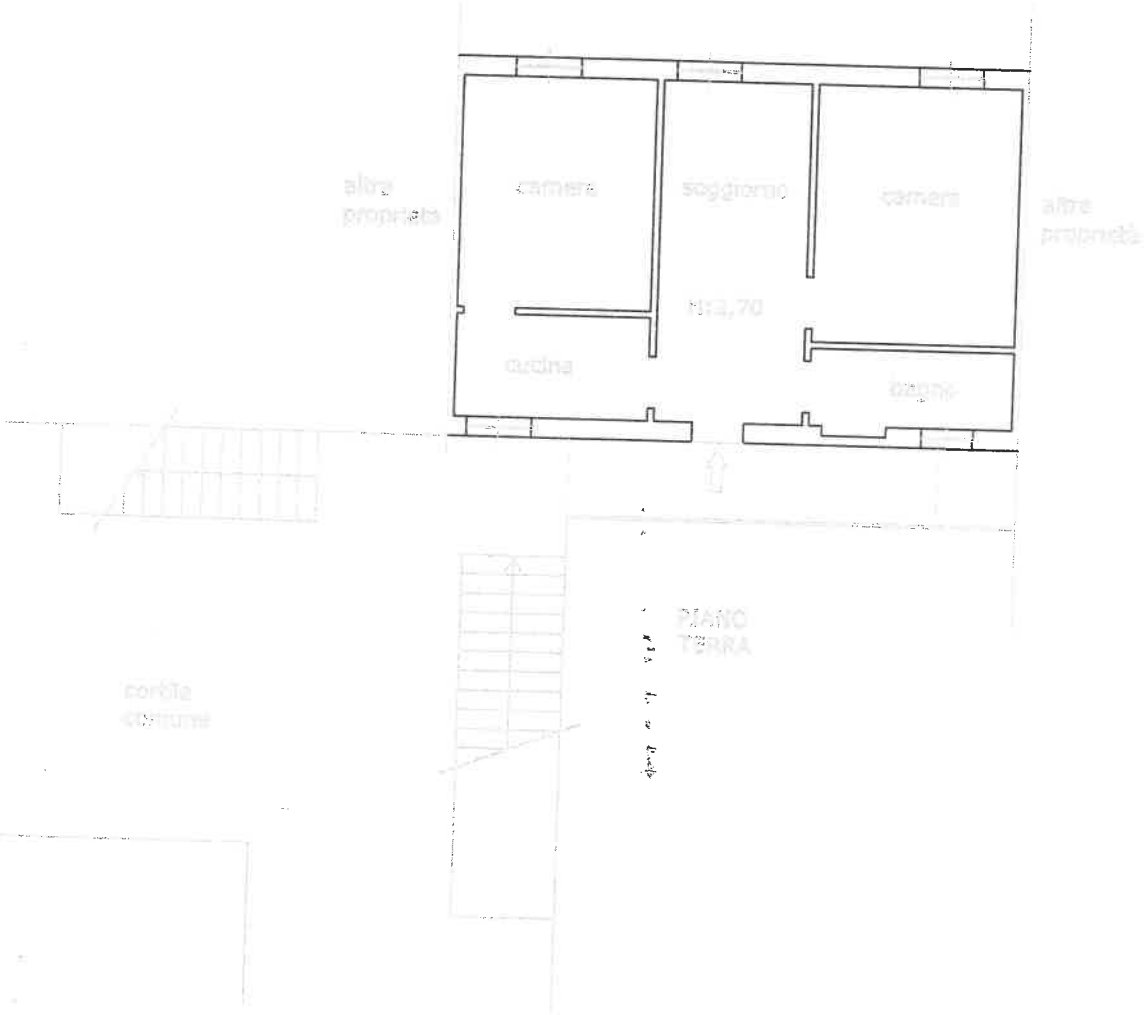
# RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE IN VIA PRIVATA DELLA BINDELLINA,6




G.E. Dr Giuseppe Blumetti R.G. 1754/07

SCALA 1/100

# RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE IN VIA PRIVATA DELLA BINDELLINA,6




G.E. Dr Giuseppe Blumetti R.G. 1754/07

SCALA 1/100

Agenzia del Territorio

Data: 22/02/2010 - Ora: 18.40.02 Fine

Visura n.: 741253 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di MILANO ( Codice: F205)** |
| | **Provincia di MILANO** |
| **Catasto Fabbricati** | **Foglio: 182 Particella: 32 Sub.: 707** |

**Unità immobiliare**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Rendita | |
| 1 | | 182 | 32 | 707 | 2 | | A/4 | 3 | 3,5 vani | | Euro 298,25 L. 577.500 | VARIAZIONE del 18/07/2001 n . 781341 .1/2001 in atti dal 18/07/2001 (protocollo n . 700937) COLL . REVIS . CLASS . IST . 669342/01 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIA PRIVATA DELLA BINDELLINA n. 6 piano: T; | | | | |
| **Notifica** | 701001/2001 | **Partita** | - | **Mod.58** | - |

**INTESTATO**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted]nata in [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta` per 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2003 Nota presentata con Modello Unico n . 60129 .1/2003 in atti dal 24/11/2003 Repertorio n .: 3656 Rogante: TORNAMBE` MASSIMILIANO Sede: CINISELLO BALSAMO COMPRAVENDITA | | |

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - SCRDDP

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Prot. n. MI0078193/2008
29-Gen-2008 09:45

omune: MILANO
oglio: 182

Data presentazione: 02/04/2001 - Data: 04/02/2010 - n. MI0082742 - Richiedente CERIZZA

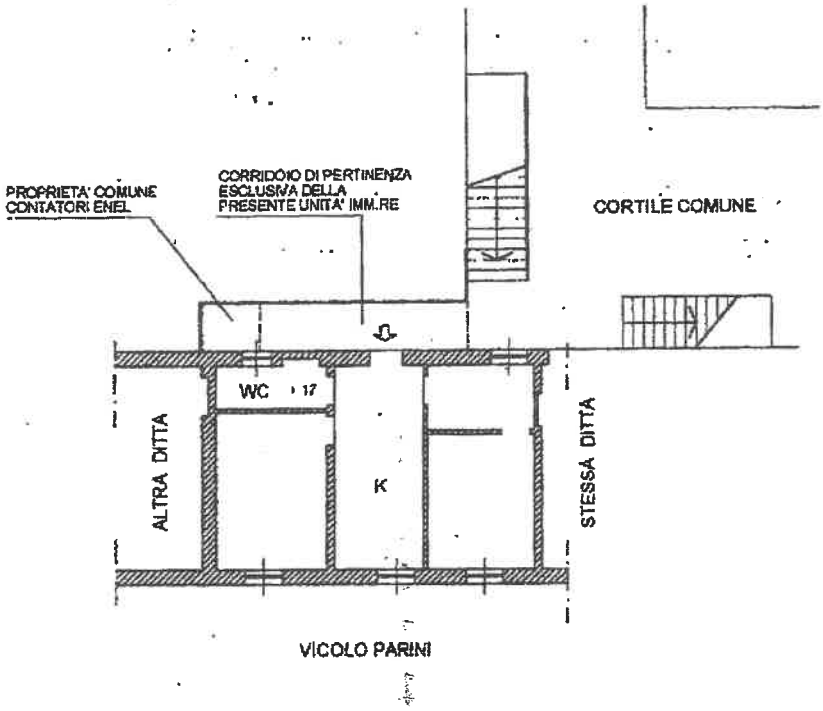
MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano via Bindellina civ. 6




PIANO TERRA H. 2.70

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Arch. Rossetti Massimo
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli Architetti
della provincia di Milano n. 4791

data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
p. 182
n. 32 sub. 707

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2010 - Comune di MILANO(F205) - Foglio: 182 Particella: 32 - Subalterno: 707
VIA PRIVATA DELLA BINDELLINA n. 6 piano: 1
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 02/04/2001 - Data: 04/02/2010 - n. MI0082742 - Richiedente CERIZZA
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(216x296) - Fatt. di scala: 1:1