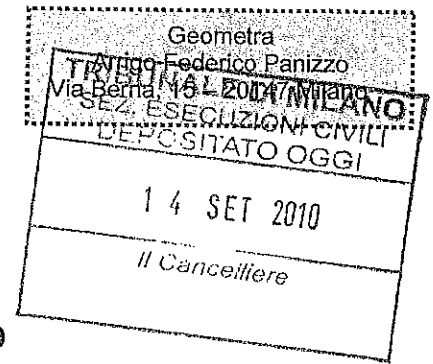


TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILARI

G.E. DR.SSA ELENA GRAZIOLI – CAUSA N° 1151/09



Promossa da :

BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l. - Avv. Riccardo Conte

contro



§§§§§§

Ill.mo Signor Giudice;

il sottoscritto Panizzo Geom. Arrigo Federico, nominato C.T.U. dalla S.V.Ill.ma con ordinanza del 21.10.2009, allo stesso notificata in data 09.11.2009, in riferimento a quanto richiesto nel quesito peritale, dopo aver effettuato una serie di sopralluoghi presso l'immobile pignorato e, raccolti i dati comparativi necessari ed esaminati atti e documenti di causa, procede alla stesura della presente

RELAZIONE

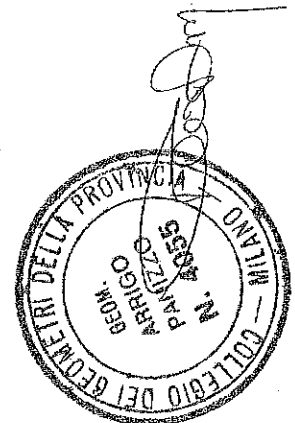
1 - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

A favore della **MILANO BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l.**, è stata pignorata l'unità immobiliare sita nel comune di **Milano, Via PADOVA, 133, piano QUINTO** ad uso abitazione composta da due locali più servizio.

- Identificazione catastale -

L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati di Milano con i seguenti dati:

- FOGLIO 202,



- MAPPALE 72,
- SUBALTERNO 765
- Via PADOVA, 133 - PIANO 5 - ZONA 3 - CATEGORIA A/4 - Classe 2
- vani 2,5 - RCL 193,67
- Coerenze -

da Nord in senso orario:

- Enti comuni
- Altra proprietà
- Via Padova
- Altra Proprietà

Si dichiara che le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati sono conformi a quanto rilevato in luogo (CONFINI).

2 - ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Dall'esame dei documenti in atti, l'unità immobiliare è pervenuta al signor [REDACTED], in virtù dell'atto del 01 febbraio 2005 repertorio n. [REDACTED], Dott. [REDACTED]ti, Notaio in Milano e trascritto a Milano il [REDACTED] ai nn.° [REDACTED].

3 - ESTREMI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Per quanto concerne le iscrizioni e trascrizioni, pregiudizievoli gravanti sul bene, verificate presso la Conservatoria di competenza, le stesse sono riportate su documento allegato.

4 - DATI DI PIANO REGOLATORE ED ABITABILITA'

Da visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di competenza si è potuto rilevare che l'intero immobile di cui fa parte l'unità abitativa in esame è stato edificato precedentemente all'anno 1967.

Successivamente, in data 09 giugno 2003 venne presentata una "denuncia di inizio attività" onerosa protocollata al n. 86327 P.G. e n. 37427 R.I. e successiva variante in data 31.07.2003 n. 31.306.176 P.G. e n. 46.117 R.I. per ristrutturazione edilizia riguardante anche opere eseguite nell'alloggio oggetto della presente relazione.

Pertanto si dichiara che per quanto concerne l'unità immobiliari in oggetto, la stessa risulta in regola ai fini della Legge 47/85 ed alle Leggi Urbanistiche vigenti e si dichiara che l'immobile è stato regolarmente dichiarato agibile.

5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Ai fini del trasferimento del bene, si dovrà allegare agli atti di compravendita, gli attestati di certificazione energetica e la dichiarazione di conformità degli impianti.

6- DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

1) - Trattasi di alloggio posto al piano quinto (sesto fuori terra) e composto da:

Ingresso- tinello con angolo cottura/ disimpegno/bagno/camera.

Il tutto coprente una superficie commerciale di mq. 40 c.

L'unità immobiliare è contraddistinta dalle seguenti finiture:

- **i pavimenti** sono in ceramica smaltata ;
- **i serramenti esterni** sono in alluminio preverniciato e vetri;
- **i serramenti interni** sono in legno verniciato ad un battente;
- **i soffitti** sono rasati a gesso e tinteggiati in bianco;
- **le pareti** sono rasati a gesso e tinteggiati in bianco;
- **il servizio** è dotato di apparecchi sanitari in ceramica; i pavimenti sono

piastrellati in ceramica smaltata 20x20, mentre le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica smaltata color bianco (H=1,60), la rubinetteria è cromata a tre fori;

l'angolo cottura è dotato di lavandino in ceramica bianca; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica smaltata 20x20c (H=1,60), la rubinetteria è cromata a tre fori;

- la porta d'ingresso è in legno verniciato tamburato.

- **Impianti** -

- l'impianto di riscaldamento risulta essere autonomo, mentre i corpi riscaldanti sono in ghisa a parete;

- l'impianto elettrico è sottotraccia;

- condutture per alimentazione gas scaldacqua.

Poiché trattasi di intervento relativo al "recupero abitativo del sottotetto", di recente realizzazione, l'alloggio in questione si può definire di nuova costruzione e pertanto possiamo affermare che le condizioni dell'unità immobiliare sono ottime, viste altresì le finiture che lo caratterizzano.

- **Disponibilità del bene** -

Il bene in questione risulta essere libero

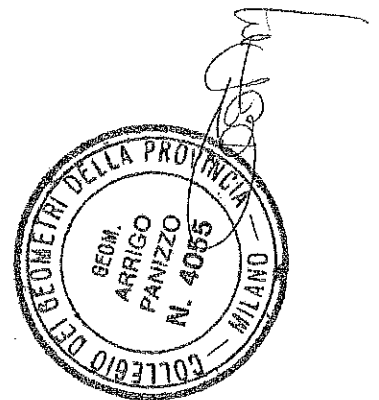
7 - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO -

Come precedentemente accennato lo stabile di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è una costruzione che si eleva su otto piani fuori terra ed è posta in fregio alla via Padova e alla via Piattoli. Edificato oltre sessant'anni orsono, alla vista si presenta discretamente conservato, considerate anche le opere di finitura che lo caratterizzano. Dispone inoltre di cortile interno condominiale.

- **Finiture e caratteristiche tecniche** -
- **la struttura portante** è in mattoni pieni;
- **i muri perimetrali** sono in laterizio doppio intonacato e intonacato;
- **i muri interni** sono in laterizio intonacato;
- **i solai intermedi** sono in putrelle con sovrastante caldana e pavimentazione;
- **il tetto** costituito da travatura in legno principale e secondaria con copertura in tegole marsigliesi;
- **i balconi** sporgenti al filo della facciata con parapetti in ferro e muratura;
- **le facciate su strada** sono intonacate a civile e tinteggiate;
- **la facciata** interna è come sopra;
- **i contorni delle finestre** sono in cemento decorativo;
- **i pluviali** sono esterni al fabbricato;
- **il serramento chiusura** esterna è in legno verniciato;
- il vano scale** risulta caratterizzato dalle seguenti finiture: i gradini realizzati in pietra naturale ; le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- **l'ingresso dello stabile**, di piccola grandezza, , risulta pavimentato in pietra naturale; le pareti sono rivestite in materiale quarzo-plastico.

Lo stabile è dotato di:

- impianto elettrico incassato;
- condutture acqua potabile e gas;
- impianto citofonico con pulsantiera;
- impianto riscaldamento autonomo;
- cantine



9- DESCRIZIONE DELLA ZONA -

Come già esposto, lo stabile di cui fanno parte l'unità immobiliare in oggetto è una costruzione che si eleva su otto piani fuori terra ed è posto in zona periferica rispetto al centro storico della città. Detta zona è prevalentemente edificata con stabili a carattere residenziale e risulta ben servita da mezzi pubblici di trasporto, negozi, uffici pubblici, scuole, ecc.

Dal punto di vista commerciale si può considerare che gli immobili godono di poca appetibilità dato il contesto abitativo.

10 - VALUTAZIONE IMMOBILE -

In relazione a quanto sopra esposto, presa visione dei luoghi, tenuto in debita considerazione:

- stato e condizione degli immobili;
- tipo e grado delle finiture esterne ed interne;
- l'anno di costruzione;
- la zona ove inserito l'immobile;
- dimensione dell'unità immobiliare;

il sottoscritto, dopo aver debitamente esaminato quelli che sono i prezzi che si possono realizzare nella zona, oltre aver consultato fonti specializzate del settore, quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Consulente Immobiliare, il Sole 24 Ore, ritiene di poter attribuire agli immobili in questione il seguente valore commerciale:

Appartamento	mq.	40,01 x1	=	mq.	40,01
XXX					

	totale	40,01
	arr.	40,00

mq. 40,00 x € 2500,00/mq. = € 100.000,00.=

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

€ 100.000,00.= (settantaseimila/00)

Valutazione del bene considerato come occupato:

VALORE IMMOBILE LIBERO	€	100.000,00.=
Riduzione di mercato - 25%	€	25.000,00.=
VALORE IMMOBILE OCCUPATO	€	75.000,00.=

In adempimento all'incarico conferitomi, con stima,

il CTU

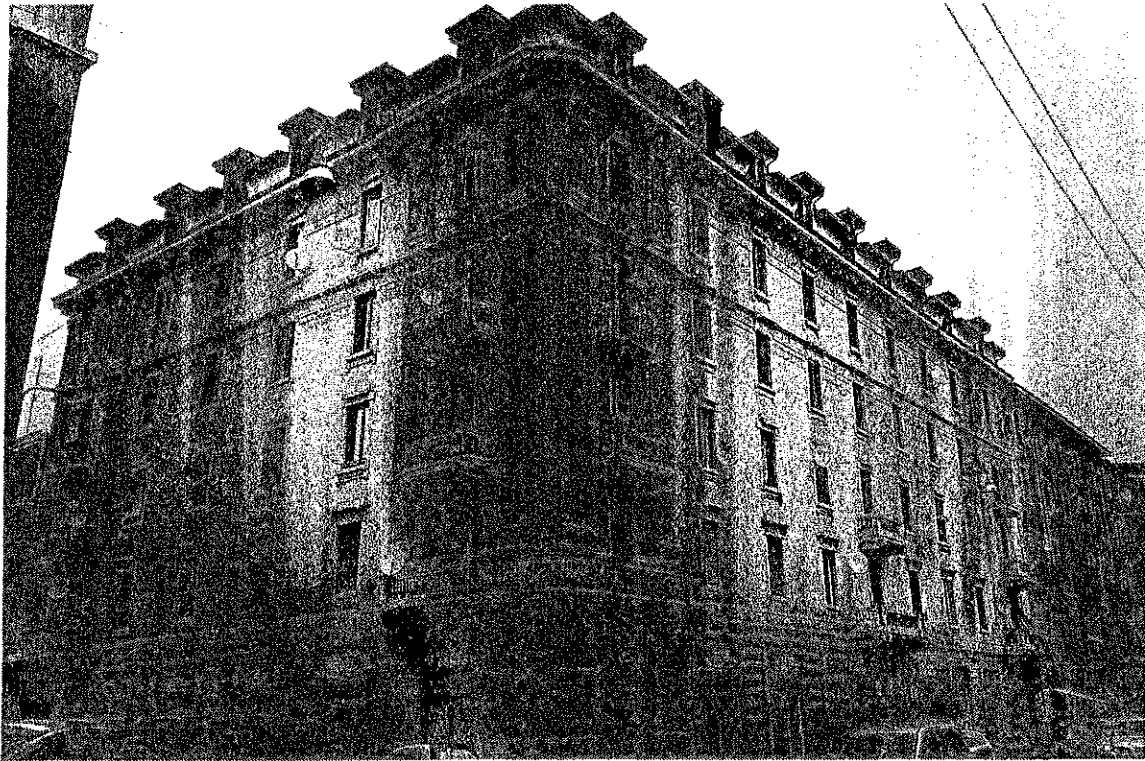
Geom. Arrigo Federico Panizzo




Milano, 01 settembre 2010

Allegati:

- n° 8 fotografie dei luoghi;
- copia atto di compravendita;
- elenco estremi ipocatastali riportati su 3 fogli a parte;
- estratto di mappa, planimetrie e visure catastali;
- perizia, foto e planimetrie su CD

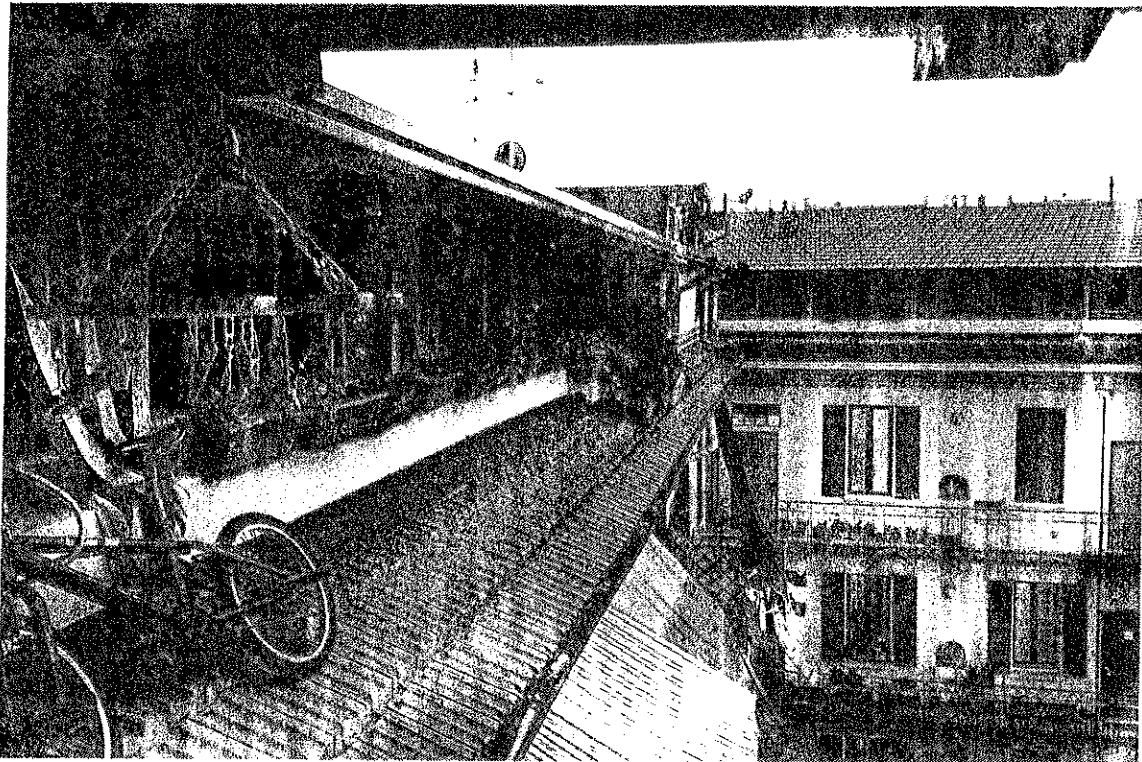


VIALE PADOVA, 133 – MILANO – Facciate esterne

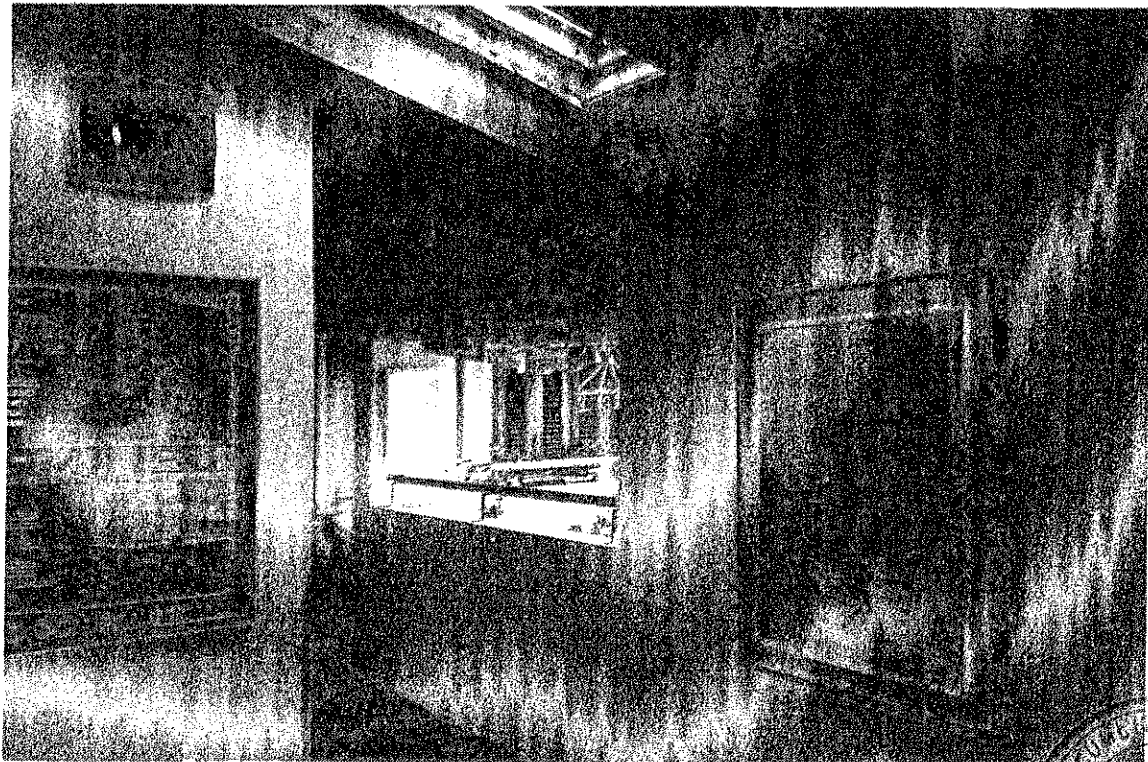


VIA PADOVA, 133 – MILANO – Ingresso stabile

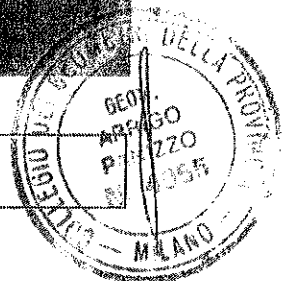




VIALE PADOVA, 133 – MILANO – Parti comuni

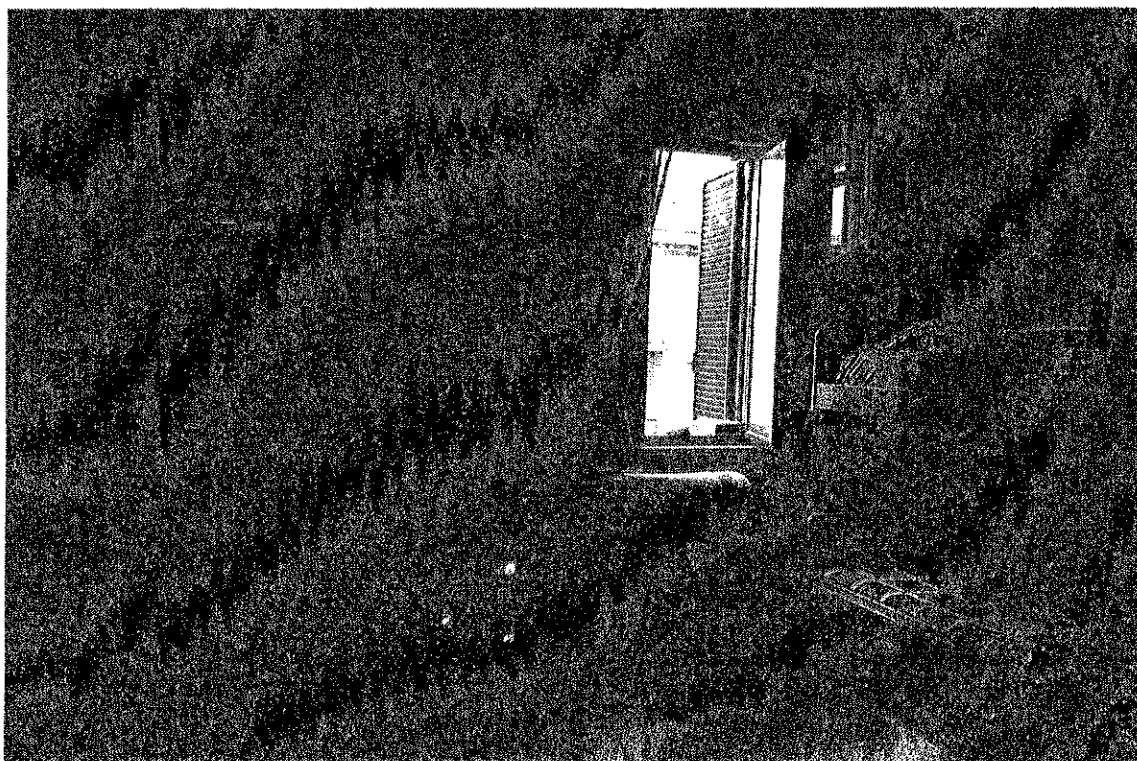


VIA PADOVA, 133 – MILANO – Parti comuni

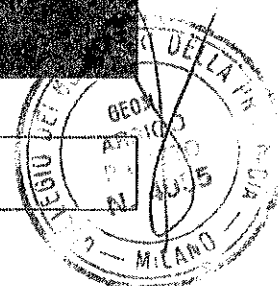




VIALE PADOVA, 133 – MILANO – Interno alloggio



VIA PADOVA, 133 – MILANO – Interno alloggio



Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore: ING. ANTONIO PELUSO

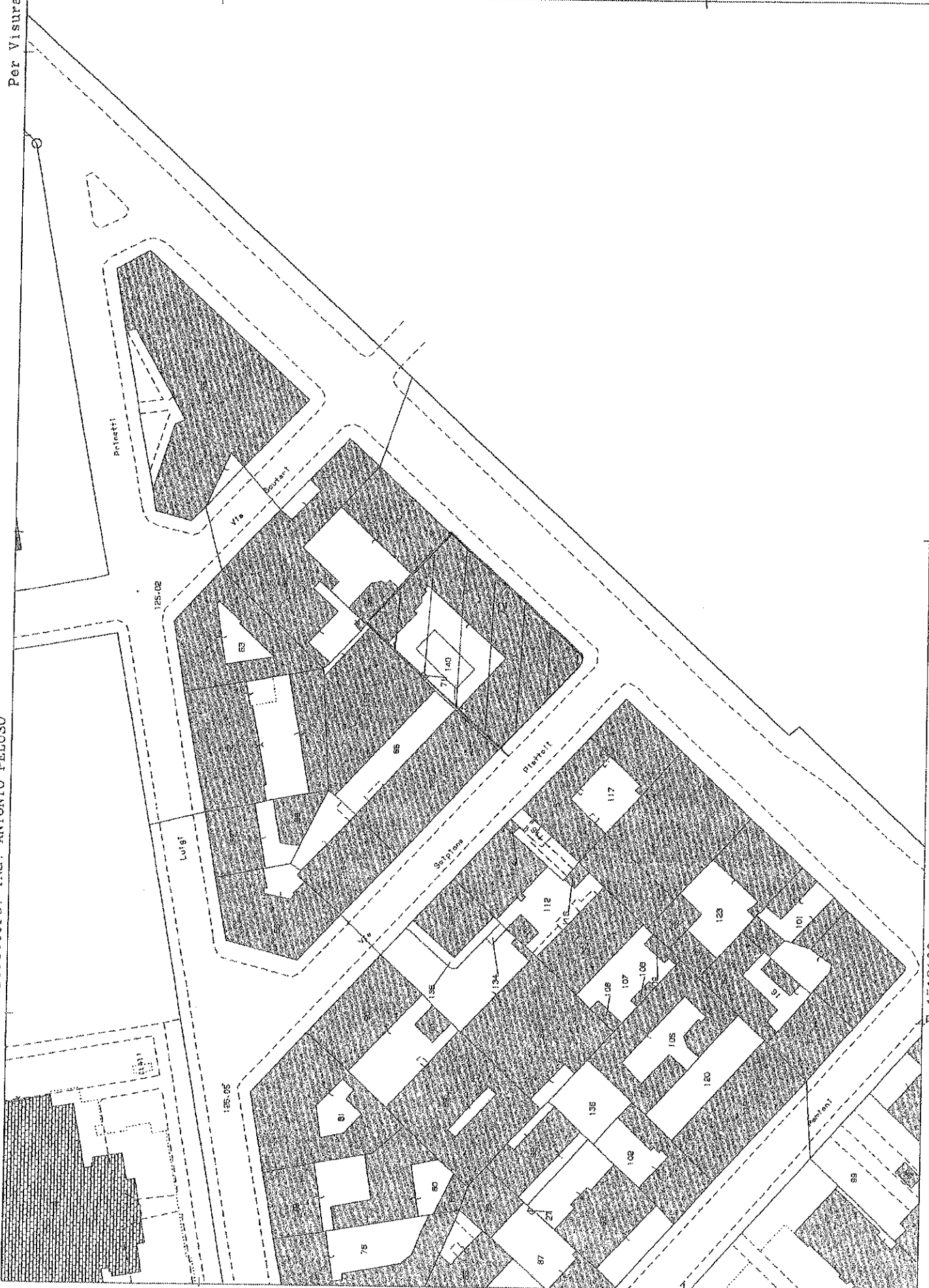
Per Visura

17-Giu-2010 16:52
Prof. n. 615682/2010

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

Comune: MILANO
Foglio: 202

Particella: 72



N=5038300

E=1518100

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2010

Data: 17/06/2010 - Ora: 14.32.54

Fine

Visura n.: 598549 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MILANO (Codice: F205)	
Catasto Fabbricati		Provincia di MILANO	
		Foglio: 202 Particella: 72 Sub.: 765	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Categoria	Classe Consistenza		Rendita	
1		202	72	765	3		A/4	2	2,5 vani	Euro 193,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2004 n. 98929 .1/2004 in atti dal 02/12/2004 (protocollo n. MI0805111) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA PADOVA n. 133 piano. 5;											
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2005 Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] in atti dal 10/02/2005 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: [REDACTED]		Sede: MILANO COMPREAVENDITA	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. 920996 del 02/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Padova

civ. 133

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 202

Particella: 72

Subalterno: 765

Compilata da:
Raone Massimo

Iscritto all'albo:
Geometri

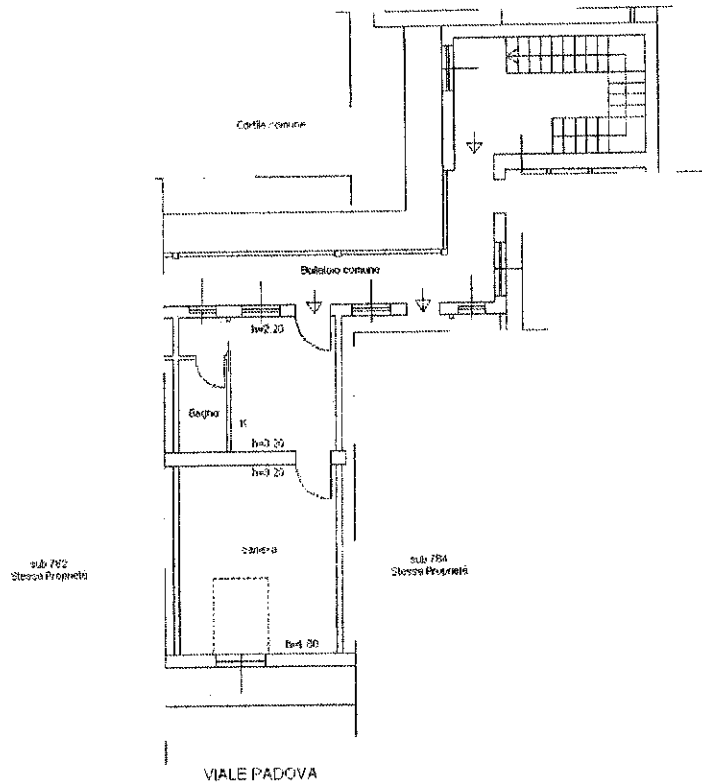
Prov. Milano

N. 9802

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO QUINTO



CATASTO DEI FABBRICATI - SEZIONI CONSORTILI - VIA PADOVA n. 133 piano: 5;