



AB STUDIO ARCHITETTURA
VALERIA ARMANI ARCHITETTO IN MILANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione III^a Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.sa Scirpo

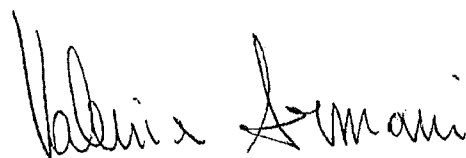
CAUSA R.G.E. n°3163/13

Causa promossa da: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA (UNICREDIT)

Contro: 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio





INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI:

PREMESSA	pag. 3
RELAZIONE PERITALE - INTRODUZIONE	pag. 3
ESTREMI DEL PIGNORAMENTO	pag. 4
BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE	pag. 4
FORMALITA' PRÉGIUDIZIEVOLI	pag. 4
PROVENIENZA	pag. 5
STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO	pag. 5
ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE	pag. 5
VERIFICA SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 5
VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE	pag. 6
UBICAZIONE, DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATA	pag. 6
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE - VERIFICA	pag. 7
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	pag. 7
ELENCO ALLEGATI	pag. 8

RIEPILOGO:

- Dati Catastali:

A) Unità immobiliare ubicata nel comune di Baranzate in Via Aquileia 12/A e precisamente: appartamento posto al piano ottavo composto da due locali oltre i servizi; censita al competente Catasto fabbricati al foglio 67, mappale 116, subalterno 92, categoria A/3, classe 2, consistenza vani n. 2,5, piano 8°, R.C. 180,76.

B) Autorimessa ubicata nel comune di Baranzate in Via Aquileia 12/A e precisamente: autorimessa censita al competente Catasto fabbricati al foglio 67, particella 116, subalterno 179, piano T, zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, mq 10, R.C. 18,59

- Trattasi di proprietà esclusiva intestata [REDACTED] te (MI) Via Aquileia 12/A - proprietari in ragione 1/2 ciascuno del bene pignorato.

- L'immobile è da ritenersi libero per la procedura, ossia occupato dagli esecutati con la loro figlia minore.

- Valore di stima dell'unità immobiliare destinata a residenza con pertinenza di posto auto, libera da vincoli di occupazione, è di **Euro 58.700,00 (cinquantottomila settecento).**

Valore di stima dell'unità immobiliare destinata a residenza con pertinenza di posto auto, con vincoli di occupazione 25% in meno sul valore di stima, ossia **Euro 44.000,00 (quarantaquattromila).**

- A mio avviso non vengono rilevati elementi che possa costituire un impedimento alla vendita dell'immobile.



Premessa:

la sottoscritta Arch. Valeria G. Armani, con studio in Milano, Via Mauro Fiamminghino n.9 - iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 3498 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n°9192, veniva nominata in data 03/07/2015 dal G. E. Dott.sa Scirpo, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con incarico per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti di riferimento, come da Verbale di Giuramento del 28/10/2015.

Relazione Peritale

Unità immobiliare ad uso residenziale Via Aquileia 12A - Baranzate (MI)

Allo scopo di evadere l'incarico affidatomi, la scrivente esperiva le necessarie indagini e ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi presso l'U.T.E. di Milano per la richiesta della Visura e delle Schede Catastali al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata.

La scrivente provvedeva altresì alle opportune verifiche tecniche - urbanistiche - edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata e Condoni del Comune, dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica - ipotecaria - catastale, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

La sottoscritta, in data 14.12.2015 ore 14,00, procedeva all'effettuazione del sopralluogo sul posto, assistita da personale SIVAG. All'appuntamento l'esecutata si presentava ed è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo e compiere le operazioni peritali richieste.

Sulla base delle risultanze emerse dalla ricognizione effettuata, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici ed operatori immobiliari con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G. E. si precisa quanto di seguito esposto.

Procedura Esecutiva promossa da:

- **UNICREDIT SPA** (C.F. /P. IVA 00348170101) con sede in Roma e per essa quale mandataria con rappresentanza UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Belloni ed elettivamente domiciliata presso il suo studio, sito in Milano P.ta Guastalla 10.

nei confronti di:

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] residenti in Baranzate (MI) Via Aquileia 12/A - proprietari in ragione 1/2 ciascuno del bene pignorato.



ESTREMI DEL PIGNORAMENTO

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 18.10.2013 nn. 93792/64809 e derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 21.08.2014 rep. 15855 a favore di **UNICREDIT SPA** (C.F. /P. IVA 00348170101) con sede in Roma e [REDACTED]
[REDACTED] residenti in Baranzate (MI) Via Aquileia 12/A - proprietari in ragione 1/2 ciascuno del bene pignorato.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- A) Unità immobiliare ubicata nel comune di Baranzate in Via Aquileia 12/A e precisamente: appartamento posto al piano ottavo composto da due locali oltre i servizi; censita al competente Catasto fabbricati al foglio 67, mappale 116, subalterno 92, categoria A/3, classe 2, consistenza vani n. 2,5, piano 8°, R.C. 180,76.
- B) Autorimessa ubicata nel comune di Baranzate in Via Aquileia 12/A e precisamente: autorimessa censita al competente Catasto fabbricati al foglio 67, particella 116, subalterno 179, piano T, zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, mq 10, R.C. 18,59

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI

- A) Unità immobiliare ubicata nel comune di Baranzate in Via Aquileia 12/A e precisamente: appartamento posto al piano ottavo composto da due locali oltre i servizi; censita al competente Catasto fabbricati al foglio 67, mappale 116, subalterno 92, categoria A/3, classe 2, consistenza vani n. 2,5, piano 8°, R.C. 180,76.
- B) Autorimessa ubicata nel comune di Baranzate in Via Aquileia 12/A e precisamente: autorimessa censita al competente Catasto fabbricati al foglio 67, particella 116, subalterno 179, piano T, zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, mq 10, R.C. 18,59

COERENZE APPARTAMENTO: da Nord in senso orario corridoio comune di accesso, cortile comune, altra unità immobiliare.

COERENZE AUTORIMESSA: da nord in senso orario cortile comune, altra unità, cortile comune, altra unità.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene immobiliare risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri fatta eccezione per:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 7 agosto 2007 ai nn. 131275/36159, in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo (MI) in data 19 luglio 2007 repertorio 8244/4321, regolarmente registrato per l'importo complessivo di euro 270.720,00 di cui euro 135.360 per capitale a favore di **BANCA DI ROMA SPA** con sede a Roma C.F. 06978161005 - domicilio ipotecario eletto in Roma Viale Umberto Tupini 180 e contro [REDACTED] F. [REDACTED] nata in Brasile ed entrambi residenti in Baranzate (MI) Via Aquileia 12/A - proprietari in ragione 1/2 ciascuno del bene pignorato.



- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 18.10.2013 nn. 93792/64809 e derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 21.08.2013 rep. 15855 a favore di **UNICREDIT SPA** (C.F. /P. IVA 00348170101) con sede in Roma e contro **FERRIGNA (s.p.a.)** - C.F. 01260210262 - natia in Brasile e **GIOMES AZZINI Maria Cristiane** - C.F. 5155161016726021 - nata in Brasile ed entrambi residenti in Baranzate (MI) Via Aquileia 12/A - proprietari in ragione 1/2 ciascuno del bene pignorato.

PROVENIENZA

- Dall'esame dei Registri immobiliari di Milano 2 l'immobile in oggetto risulta di proprietà dei signori **FERRIGNA (s.p.a.)** - C.F. 01260210262 - natia in Brasile e **GIOMES AZZINI Maria Cristiane** - C.F. 5155161016726021 - nata in Brasile ed entrambi residenti in Baranzate (MI) Via Aquileia 12/A - proprietari in ragione 1/2 ciascuno del bene pignorato.

NEL VENTENNIO L'IMMOBILE RISULTAVA DI PROPRIETA' DI:

per titoli anteriori al ventennio;

- con atto di compravendita autenticato dal Notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo (MI) in data 19 luglio 2007 repertorio 8243/4320, regolarmente registrato e trascritto a Milano 2 in data 7 agosto 2007 ai nn. 131274/69420, **GHIRARDINI Giovanna** vende ai signori **FERRIGNA (s.p.a.)** - C.F. 01260210262 - natia in Brasile l'unità immobiliare in

Baranzate Via Aquileia 12A.

A seguito di quanto sopra elencato risulta riscontrata la continuità delle trascrizioni.

STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO:

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere occupata dagli esecutati e dalla figlia minore, quindi libera per l'esecuzione.

ONERI DI CARATTERE CONDOMINILE:

L'Amministrazione del condominio dichiara in data 16.12.2015 una morosità degli esecutati di euro 4.743,40 per spese ordinarie ed euro 0,00 per spese straordinarie come si evince dall'estratto conto allegato. Inoltre si riferisce che l'Amministratore asserisce che ai sensi e per gli effetti della Legge 220 del 2012 (Riforma del Condominio) i contributi dovuti per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono prededucibili con richiamo all'art. 111 del Regio Decreto del 16 marzo 1942 n. 267 e successive modifiche.

VERIFICA SITUAZIONE URBANISTICA:

Al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile, la scrivente ha svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune. L'immobile risultava inserito nel PGT in ambito di tessuto urbano consolidato a carattere prevalente residenziale e terziario.



VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA

L'immobile è stato edificato prima del settembre 1967. Non è stata riscontrata nel fascicolo edilizio la Concessione ma è presente il Nullaosta Edilizio n. 178 del 27.11.1963, non vi è Certificato di Abitabilità.

L'unità immobiliare non è stata oggetto di autorizzazione per opere interne riferite allo spostamento della parete della cucina e della porta del bagno che sono state eseguite senza titolo quindi da sanare e/o da ripristinare allo stato originario.

VERIFICA SITUAZIONE CATASTALE

La scheda catastale reperita non è corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La cucina è stata ampliata ed unificata con la zona ingresso. L'accesso della porta del bagno è stato modificato andando a precludere i requisiti inerenti al Regolamento d'igiene e sanità che richiedono un disimpegno per il locale bagno, quindi va ripristinato come da progetto.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di causa è sito a Baranzate, comune di cintura a nord est di Milano in Via Aquileia 12A, zona periferica a carattere di edilizia residenziale.

L'area è urbanizzata con presenza di negozi, supermercati, banche, scuole, ecc. Da un punto di vista urbanistico, si presenta con un tessuto consolidato a carattere prevalente residenziale e terziario.

L'immobile, di otto piani fuori terra, ha facciate in cemento a vista, i serramenti sono in ferro verniciato e vetro semplice. Le tapparelle sono in pvc.

Non vi è servizio di portineria e vi sono citofoni posti a lato del portone d'ingresso.

Il sistema costruttivo utilizzato per l'edificazione dell'immobile è a pilastri portanti in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano ottavo ed è composta da: due locali, oltre cucina abitabile, servizio e balcone.

Le finiture dell'appartamento consistono in: pavimenti in linoleum, rivestimenti del pavimento e delle pareti del bagno in ceramica di colore chiaro, posti ad un'altezza da terra di circa m 2.00, sanitari di qualità ordinaria con doccia e lavatrice. Le porte sono in legno verniciato, il portoncino d'ingresso non è blindato. I serramenti sono in ferro verniciato e vetro semplice, le tapparelle sono in pvc.

Il riscaldamento è con termosifoni in alluminio verniciati di colore bianco e alimentati da una caldaia autonoma.

Si presume che tutti gli impianti siano a norma ma non è stata rintracciata la documentazione amministrativa e tecnica di riferimento. La Certificazione Energetica non è stata reperita e verrà redatta in seguito da un ausiliario del CTU.

La superficie commerciale compresa di pertinenze è di circa mq 53,70. Questa è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare compresa di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.



Le caratteristiche dello stabile, così come descritte, sono di qualità carente e il livello di manutenzione generale è scadente, mentre il mantenimento dell'appartamento è nella norma.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Criteria di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive e edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Fonti d'informazione

La verifica è stata effettuata presso: il Catasto dei Servizi Tecnici Erariali del Comune di Milano - la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano - l'Ufficio Tecnico Comunale - le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio e da una valutazione dell'andamento globale del Mercato Immobili.

Valutazione delle superfici

La valutazione riportata qui di seguito, di Euro 1.000,00 al metro quadro è utilizzata per determinare il valore commerciale complessivo del bene immobiliare adibito a residenza.

L'importo è determinato dalla verifica del valore medio di mercato in considerazione delle caratteristiche elencate sopra, e moltiplicate per la superficie espressa in metri quadri Equiparati (mq E), ottenuti da un parametro correttivo riferito alla destinazione delle superfici.

VERIFICA

<u>Immobile</u>	<u>Piano</u>	<u>Destinazione/ Parametro correttivo</u>	<u>Superfici Equiparate</u>
Appartamento	8°	Residenza mq 50,00 x 1,00	mq E. 50,00
Balcone	8°	Pertinenza mq 12,00 x 0,30	mq E. 3,70
Posto auto	P.T.	Pertinenza mq 10,00 x 0,50	mq E. 5,00
TOTALE			mq E. 58,70

Residenza: costo €/mq 1.000,00 x mq 58,70 = € 58.700,00

IL valore complessivo dell'unità immobiliare adibita a residenza ed ubicata al piano ottavo con posto auto al P.T. posto nel comune di Baranzate - Via Aquileia 12A è di **Euro 58.700,00 (cinquantottomila settecento)**.

Gli importi indicati vanno intesi per l'intero bene immobiliare comprensivo di pertinenze e parti comuni. Si precisa che tutti i posti auto non risultano assegnati e contraddistinti, il parcheggio è quindi libero.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

- che trattasi della piena proprietà di beni che godono di scarse condizioni di appetibilità, sia per le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che per lo stato di manutenzione generale precario.



- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto a *valore di mercato* che prevede la moltiplicazione della superficie *lorda commerciale*, come in precedenza determinato, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare.
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il *più probabile* su una base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

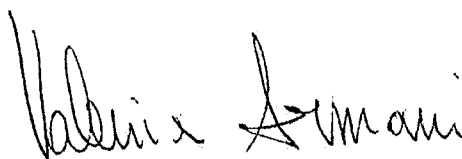
Tutto ciò premesso e considerato, sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare consimile in zone circostanti, formula infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente esperta ritiene di assegnare la piena proprietà del bene descritto nella presente relazione, valutato per la sua consistenza, ivi comprese le eventuali pertinenze accessorie, nello stato e nelle condizioni in cui si presenta all'ispezione peritale il seguente più probabile valore venale attuale per le casistiche possibili:

- Valore di stima dell'unità immobiliare destinata a residenza libera da vincoli di occupazione, è **Euro 58.700,00 (cinquantottomila settecento)**.
- Valore di stima dell'unità immobiliare destinata a residenza con vincoli di occupazione 25% in meno sul valore di stima, ossia **Euro 44.000,00 (quarantaquattromila)**.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al Signor Giudice la verità.

Milano 12.01.2016

Il CTU - arch. Valeria G. Armani



Assistente dott. arch. Jacopo A. Bonini

Elenco Allegati:

- doc. n. 1 - Visura Storica, Estratto di mappa con identificazione dell'area, scheda planimetrica;
- doc. n. 2 - Rilievo fotografico;
- doc. n. 3 - Estratto conto condominio.
- doc. n. 4 - Ordinanze del Comune di Baranzate

