TRIBUNALE CIVILE DI MILANO SEZIONE III CIVILE

GIUDICE: Dott.sa Laura Corazza Sez. III Esecuzioni

PROCEDURA ESECUTIVA: n. 1677/2010

UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A. CONTRO

(cognome)

nome) e 🖺

(cognome)

(nome)

CONFERIMENTO D'INCARICO 04-03-2011 GIURAMENTO E QUESITO INIZIO OPERAZIONI PERITALI 04-04-2011

VERBALE CONCLUSIVO

Il sottoscritto dott. Arch. GIANFRANCO SALVINI, con studio in Milano Via G. Rasori n. 8, Tel cell. mail gianfrancosalvini@hotmail.com, in data 15 aprile 2011 veniva nominato dal Tribunale di Milano Consulente Tecnico d'Ufficio, la quale poneva allo scrivente C.T.U. il quesito peritale di cui si allega una copia.

Fissava la data del deposito delle operazioni peritali al 15 novembre 2011, con richiesta di proroga16 aprile2012.

Effettuata la ricerca catastale, viste le documentazioni ritirate al momento del conferimento d'incarico, e dato che non è stato possibile contattare la proprietà e solamente solo dopo molti e svariati tentativi attraverso un'indagine nel vicinato in quanto irreperibile all'indirizzo dell'unità immobiliare, solo attraverso informazioni del datore di lavoro si è potuto effettuare il sopralluogo nell'immobile appurando lo stato dello stesso, e dopo aver effettuato le opportune misurazioni e fotografie del caso redige la seguente relazione peritale rispondendo ai punti specifici del quesito:

- 1) A-Atto di pignoramento immobiliare depositato il 12-05-2010 registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano nota di trascrizione pignoramento Reg. gen. 92793/54111 del 20.07.10a favore Unicredit Menagement Bank S.p.a.. notificata il 22settembre 2010 contro la Sig.ri per un importo di €.320.000/00 (trecentoventimila) per l'immobile sito in Bollate via Gorizia 42 piano 3° S1 foglio 70 part. 51 sub. 33 scala 2° cat. A/3 Rendita catastale €. 325,27 vani 4,5, classe 2.
- 2) Dalla verifica della documentazione storia ipotecaria, esaminati i documenti si evince quanto segue:
 - a. Alla data del 20 luglio 2010, data di trascrizione del pignoramento, essere di proprietà dei signori:

 Li (cognome)

 nome) in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, ai quali sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita autenticato dal notaio Giovanni Averoldo da Monza in data 3 maggio 2006 repertorio n.108639/37149, registrato a Monza il 15 maggio 2006 al n. 5373 serie 1T e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano Circoscrizione di ilano 2 il 16 maggio 2006 ai nn. 74275 Reg. Gen. /38054 Reg. Part. Da proprietà di

 (il 1 gennaio 1959 e k (

il 20 febbraio 1982, ai quali detti beni sono pervenuti, in ragione di ½ (un

mezzo) ciascuno in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni Averoldi da Monza in data 7 novembre 2000 repertorio n.83255/18307, registrato a Monza il 24 novembre 2000 al n.5559 serie 1V e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano- circoscrizione di Milano 2 il 10 novembre 2000 ai nn. 104924 reg. gen. /71388 reg. part. ,da proprietà l'

- b. Sul descritto bene grava la seguente formalità: ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Milano-Circoscrizione di Milano 2 il 16 maggio 2006 ai nn.74276 reg. gen. /17139 reg. part. Per la complessiva somma di €. 320.000 (trecentoventimila) a garanzia di un mutuo originario di €. 160.000 (centosessantamila) durata anni 30 (trenta),concesso da Banca Per la Casa s.p.a. poi assorbita da Unicredit Consumer Financing Bank S.P.A..
- 3) La documentazione ipocatastale ricevuta risulta completa.
- 4) A- IMMOBILE IN Baranzate già Comune di Bollate frazione Baranzate via Gorizia 42 appartamento posto al piano 3° scala 2°

L'immobile si trova in zona di Baranzate in fascia periferica servita da mezzi pubblici. Il fabbricato è stato edificato attorno agli anni 1970, aventi caratteristiche tipiche del periodo presenta svariati segni di mancata manutenzione nella parte interna sugli sporti di facciata, così come per le parti comuni interne, mentre la facciata esterna è in buone condizioni. Si rileva la mancanza di riscaldamento non essendo più collegato.

Da un'indagine effettuato presso l'amministrazione del condominio di via Gorizia 42 (amministratore dott. Paolo Barillà della soc. ACI e JURIS tel./fax 023561245) è risultato un debito nei confronti del condominio di €.4.623,86(quattromilaseicentoventitre/86) per gestione 10/06/2010 e di €. 4.423,23 (quattromilaquattrocentoventitre/23) al 31/12/2011. Di cui si allega copia.

La porzione immobiliare in oggetto si trova al Piano terzo con ascensore mal funzionante. L'appartamento è attualmente occupato dalla presunta moglie e due figli con una parente.

Lo stato manutentivo dell'appartamento presenta carenze nella totalità di pavimenti ed impianti. (ved. Foto allegate).

E' composto da ingresso/corridoio,Tinello con cucinotto di cottura, un servizio igienico e due camerette. Vano cantina.

La pavimentazione attuale è ceramica tipo cotto, mentre i pavimenti del bagno e della cucinetta sono in ceramica ed il rivestimenti in ceramica con altezze di m. 1.80, malamente arredato.

L'edificio, nel suo complesso, si può considerare di tipo economico popolare abitato quasi per la totalità da extracomunitari.

La superficie rilevata risulterebbe essere di circa mq. 65.

Da un indagine svolta nella zona, vista la domanda e l'offerta (attuale mercato in flessione) gli immobili di simili caratteristiche, considerato l'immobile libero da affittanze, pesi e servitù, il valore medio di mercato si può considerare pari a € 85.000,00 dato la stato in cui si trova.

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A- Il bene sito in Bollate di Baranzate (Milano) Via Gorizia n. 42 Piano 3-s1scla 2 identificato al N.C.E.U comune di Bollate al Fg. 70 Particella 51 Sub. 33 Cat. A/3 Cl. 2Cons. 4,5 vani R.C. € 325,37 di circa mq. 65 per l'appartamento, avente le seguenti coerenze:

Coerenze dell'appartamento in senso orario Piano terzo: a nord via Gorizia, ad est muro perimetrale, a sud cortile, ad ovest vano scala e appartamento al sub. 25. Vano cantina a nord proprietà di terzi, ad est corridoio comune, sud cantina proprietà di terzi, ed latra parte dello stabile condominiale.

Si allega alla presente la documentazione fotografica interna ed esterna.

5) Si allega supporto della presente relazione peritale in formato Word 2000.

Certo di aver soddisfatto quanto richiesto e di aver agito con scrupolosa attenzione, sottoscrivo la presente.

Milano lì, 15 Marzo 2012

Allegati: - copia planimetrie catastali;

copia visura catastale attuale;

- rilievo fotografico;

- dischetto informatico relazione peritale;

- richiesta di liquidazione con fattura proforma.

ard 4685 3770

Data: 28/04/2011 - Ora: 09.18.53

Fine

Visura n.: MI0419217 Pag: 1 Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/04/2011

ati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
	Provincia di MILANO
atasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 51 Sub.: 33

INTESTATI

1 2	And the second s				0					***************************************	(1) Proprieta per 1/2 in regime di separazione dei beni (1) Proprieta per 1/2 in regime di separazione dei beni
Unità	immobilia	Jnità immobiliare dal 11/06/2007	6/2007								
ż		DATI IDENTIFICATIVI	IFICATIVI				\$ 15 to 10 t	DAT	DATI DI CLASSAMENTO	(DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Classe Consistenza	Rendita	at .
	Urbana				Cens.	Zona					
		70	51	33			A/3	2	4,5 vani	Euro 325,37	
Indirizzo	0.		VIA	GORIZI/	4 n. 42/58	piano: 3-5	VIA GORIZIA n. 42/58 piano: 3-S1 scala: 2;				A940, itastetno ai comune A018.
Annotazioni	zioni		passa	ıggi interi	passaggi intermedi da esaminare	aminare				WWW in the West Control of	

Situazione degli intestati dal 11/06/2007

Richiedente: BOLLANI Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MILANO





Data: 28/04/2011 - Ora: 09.18.44

Visura n.: MI0419215 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2011

Dati dı	Dati della richiesta	sta	Con Pro	Comune di BARANZA Provincia di MILANO	BARA li MIL/	NZATI	Comune di BARANZATE (Codice: A618) Provincia di MILANO	A618)				
Catast	Catasto Fabbricati	ati:	Fog	lio: 70 J	Particel	la: 51 S	Foglio: 70 Particella: 51 Sub.: 33					
Inità i	Unità immobiliare	re										
Z		DATI IDENTIFICATIVI	IFICATIVI					DAT	DATI DI CLASSAMENTO	OLN		DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona						
) 4		70	51	33			A/3	2	4,5 vani	;	Euro 325,37	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n . 35/2007 in atti dal 11/06/2007 L .R .n .13 proveniente dal comune
						,				***************************************		A940; trasferito al comune A618
Indirizzo Annotazioni	ioni		VIA passa	VIA GORIZIA n. 42/58 piano: 2 passaggi intermedi da esaminare	n. 42/58 nedi da es	piano: 3- aminare	VIA GORIZIA n. 42/58 piano: 3-S1 scala: 2; passaggi intermedi da esaminare					
NTESTATI	TATI											
z		***************************************		ם	ATI ANA	DATI ANAGRAFICI	X				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
_											The and Hamilton and St.	(1) Proprieta per 1/2 in regime di separazione dei beni
2		- Jackling in									:	(1) Proprieta per 1/2 in regime di separazione dei beni

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MILANO Richiedente: BOLLANI



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

	_
Li	
7	0
\ -	~ /

	(R. DECRETO-LEGGE IS APRILE 1839, N. 6	556)	
simetria dell'immobile situato nel Com IMMOBILIARE VIZZA	une di BOLLATE	Via GORIZIA	<u> </u>
3. Y. L	***************************************	***************************************	
gata alla dichiarazione presentata all	Cincio Lecinco Erariais di 111	ILANO	,-14,,1473-1-1444,7-2,444-4-
,			·
' !	!		
•	P. CAHTIHI	A	
5023			
	\	- Instrume or spanning	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	·		
		•	
	:		
		1	
) [6]	•	,	
8.7			
<u> </u>			
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
SUB nº 26 Pione		•	
	*		
		;	
	,		
1200 a	,		
, 3	•		
Conflor		ORIEN	ramento
			E)
			的)
		SCALA D	11.200
SPAZIO RISERVATO PER LE ANI	NOTAZIONI D'UFFICIO	Compilate del Dott. Ing ERMANNO	
		(Thole, none a cognome del se	- or Louisvel
. No		Iscrino all'Albo de gli wo. 1	10 81
		della Provincia di Pescan	<u>s</u>
		DATA	to
AAG AND THE	,	Firma: Luy Luga	The state of the s
APIGE ORIS YORG		· /	1/



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO SEZIONE III CIVILE

GIUDICE: Dott.sa Laura Corazza Sez. III Esecuzioni

PROCEDURA ESECUTIVA: n. 1677/2010

UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.A. CONTRO

cognome)

(nome) e

(cognome)

ome)

CONFERIMENTO D'INCARICO 04-03-2011 GIURAMENTO E QUESITO INIZIO OPERAZIONI PERITALI 04-04-2011

INTEGRAZIONE RICHIESTA

Il sottoscritto dott. Arch. GIANFRANCO SALVINI, con studio in Milano Via G. Rasori n. 8, Tel - fax ell. : - mail gianfrançosal vini @hotmail.com, in-data 15 aprile 2011 veniva nominato dal Tribunale di Milano Consulente Tecnico d'Ufficio, la quale poneva allo scrivente C.T.U. il quesito peritale di cui si allega una copia.

Il giudice Dott.sa Laura Corazza chiedeva maggiori precisazioni sui punti 4,7,8 del verbale di giuramento. Il sottoscritto e riceveva comunicazione via e-mail dallo studio avv. Settimi in data 30 maggio.

Chiarisce quanto segue:

Punto 4) L'appartamento da me visitato era abitato dalla famiglia del sig. composta dalla moglie figli e una parente stretta. Non riscontravo nessun contratto di locazione tanto meno di sublocazione.

Punto 7) L'immobile è antecedente il 1° settembre 1967, come si evince dalla planimetria catastale depositata in data 1959 (di cui si allega copia) a firma ing. Ermanno Specchiulli. Non sono avvenute variazioni dalla denuncia catastale a tutt'oggi.

Punto 8) L'immobile in oggetto è sicuramente sprovvisto di: a) certificazione energetica, b) di certificazione degli impianti. Come già ho tenuto conto nella valutazione. Rammento che è escluso dall'impianto di riscaldamento penso sicuramente per morosità.

Certo di aver soddisfatto quanto richiesto, sottoscrivo la presente.

Milano lì, 25 Giugno 2012

DEGILARCHIE DEGILA