

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N. 984/08

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da

Condominio di Via Carlo Noé, 33 – Busto Garolfo (MI)

Contro

C.T.U.: arch. Giuseppe Agresta

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

RELATIVA AI BENI SITI NEL COMUNE DI BUSTO GAROLFO (MI) VIA CARLO NOE', 33

1- PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Terni, nominava proprio C.T.U., nella procedura esecutiva n. 984/08, il sottoscritto arch. Giuseppe Agresta, con studio in Milano Via Carlo Forlanini, 17, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n° 3318, nonché all'Albo dei C.T. del Tribunale di Milano al n° 7058, onde effettuare la stima dei beni immobili su cui grava il pignoramento e più precisamente dei beni siti nel Comune di Busto Garolfo (MI) via Carlo Noé, 33– Piano 2° -

In data 12/12/2009, lo scrivente effettuava un sopralluogo agli immobili in esame, per eseguire gli opportuni rilievi del caso e provvedeva anche a rilevarne fotograficamente le parti esterne ed interne più salienti. In adempimento all'incarico conferitogli, il sottoscritto, eseguite le indagini necessarie, assunte le opportune informazioni relative ai valori commerciali della zona ove sono ubicati i beni e predisposti i relativi conteggi di stima, rassegna la seguente:

RELAZIONE

2- ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare R.G.E. N. 0984/08, del 21/03/2008 rep. n. 668, trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano 2 in data 04/06/2008 ai numeri 71597/39877 a favore



del Condominio di via Carlo Noé, 33 – Busto Garolfo (MI), ed a carico di _____ nato a
Napoli il 26/05/1959, colpisce il bene posto nel Comune di busto Garolfo (MI) via Carlo Noé,
33 – piano 2°/S1 – e riguarda la quota indivisa del 50% di proprietà del sig. C
regime di comunione legale dei beni con la sig.ra

3- IMMOBILI COLPITI DA PIGNORAMENTO

3.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di porzione immobiliare posta al piano secondo (3° fuori terra) del fabbricato sito in via
Busto Garolfo (MI) via Carlo Noé, 33 scala B – int. 17 - costituita da un soggiorno integrato con
l'ingresso, due camere, una cucina abitabile, un bagno ed un ripostiglio oltre due balconi ed un
vano cantina al piano seminterrato.

3.2 DATI CATASTALI CONTENUTI NELLA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Milano, nello stabile sito in Via Ennio, 23, porzione immobiliare censita
nel N.C.E.U. come segue: **foglio 25, mappale 365, Sub.17, classe A/3**

3.3 DATI CATASTALI AGGIORNATI

In Comune di Milano, nello stabile sito in Via Ennio, 23, porzione immobiliare censita
nel N.C.E.U. come segue: **foglio 25, mappale 365, Sub.17, via delle Fosse Ardeatine,
Piano 2°- S1°, cat. A/3, cl.4, vani 5,5 R.C. euro 369,27.**

3.4 COERENZE

Appartamento: a nord-est e a nord-ovest area comune; a sud-est altro alloggio e vano
scala comune; a sud-ovest vano scala ed area comune.

Cantina: a nord-est area comune; a sud-est altra cantina; a sud-ovest corridoio comune; a
nord-ovest altra cantina.

3.4 EVENTUALI DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nella descrizione dei dati catastali la categoria A/3 è stata erroneamente denominata
classe A/3. Si precisa tuttavia che trattasi di un'imprecisione non sostanziale e comunque, in
base a tutti gli altri dati ed elementi descrittivi forniti, non si può dubitare sull'identità degli



immobili pignorati.

4- PROVENIENZA

L'immobile colpito da pignoramento è pervenuto in virtù dell'atto in data 08/03/2005 rep. n. 14787/9564 del Notaio Cirillo Oreste di Parabiago (MI), trascritto presso gli uffici del territorio di Milano 2 in data 11/03/2005 ai nn. 33664/16787, con il quale il sig. ~~.....~~ ha venduto a ~~.....~~ lo che in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Filomena Giannelli, ha acquistato la quota di comproprietà indivisa in ragione di $\frac{1}{2}$ ed al sig. Giuseppe Aiello che ha acquistato la quota di comproprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'immobile pignorato meglio descritto nel precedente paragrafo 3.

5- DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Esaminato la documentazione ipocatastale in atti lo scrivente perito nulla ha rilevato in ordine alla sua regolarità e completezza. Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in precedenza indicato e fino a tutto il 21/03/2008, l'immobile di cui alla presente ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento immobiliare** in data 21/03/2008 rep. n. 668, trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano 2 in data 04/06/2008 ai numeri 71597/39877 a favore del Condominio di via Carlo Noé, 33 – Busto Garolfo (MI), ed a carico di

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 11/03/2005 ai nn. 33665/7639 in forza di atto notarile stipulato in data 08/03/2005 rep. n. 14789/9566 a ministero del notaio Cirillo Oreste con sede in Parabiago (MI), a garanzia di mutuo fondiario ventennale, a favore della HYPO ALPE-ADRIA-BANK S.P.A. e a carico di ~~.....~~

6- DISPONIBILITA'

Alla data del sopralluogo: immobile libero.



7- DIVISIBILITA'

Tenuto conto delle caratteristiche distributive dell'alloggio, allo scrivente perito non sembra opportuna la vendita del cespite in più lotti.

8- REGOLARITA' EDILIZIA

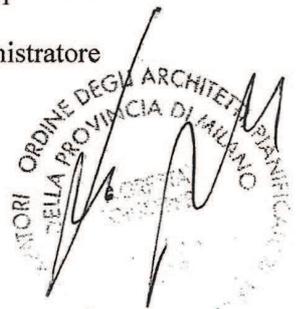
Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza di Nulla Osta n. 40/67 del 13/03/1967 rilasciato dal Comune di Busto Garolfo (MI).

Come risulta dagli atti catastali esaminati oltre che dal riscontro in loco, non è mutato nella sua consistenza planivolumetrica originaria. Tuttavia, in base al confronto con la situazione originaria che si evince dalla planimetria catastale del 20/06/1970, risulta essere stato demolito il tavolato delimitante l'ingresso che così rimane accorpato al soggiorno. Per tale opera non si è rinvenuto alcun provvedimento autorizzativo, tuttavia l'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 presentare domanda di autorizzazione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, qualora le opere medesime si trovino nelle condizioni dell'art. 36 della citata norma. Rientrando tra gli interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 del DPR sopra citato, realizzato in assenza della denuncia di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento stesso e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI

Attualmente l'unità immobiliare è priva di impianto termico e come tale non vi è l'obbligo di allegazione dell' **Attestato di Certificazione Energetica**.

Per quanto riguarda la documentazione amministrativa nonché l'adeguamento degli impianti di cui al D.M. 22/01/08 n. 37, il sig. Polvani, da poco tempo succeduto al defunto amministratore sig. Giuliani, ha riferito di non essere al corrente delle attività svolte.





10- CARATTERISTICHE SALIENTI DELLA ZONA

Busto Garolfo è situato nella provincia di Milano, a ovest dal Capoluogo, a circa 15 chilometri da Malpensa e a poco più di 30 da Milano. L'attività agricola, se pur ridotta, rispetto agli anni 78/80 rimane ancora prevalente. L'immobile è ubicato in zona periferica a circa 500 metri dall'area industriale/artigianale. Negozi, banche, chiesa, scuole, supermercati nel raggio di circa 1 Km. Normale la commerciabilità del bene peritato.

11- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE

Trattasi di fabbricato di circa 40 anni costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato: struttura in C.A.; solai in latero-cemento; murature perimetrali e tavolati in laterizio; serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle; facciate esterne prevalentemente con rivestimenti in Klinker; pluviali in rame; fasce marcapiano e zoccolatura con intonaci tinteggiati; ringhiere metalliche; frontalini balconi in lamiera metallica; portone di accesso all'immobile in metallo; privo di portineria e di ascensore; immobile dotato di posti auto condominiali nell'area cortilizia; pavimentazione marciapiede in cubetti di porfido; pavimentazione area cortilizia in "autobloccanti"; mediocri finiture; normale manutenzione generale.

RIFERITE ALLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

Pareti e soffitti con intonaci rasati a gesso tinteggiati; pavimenti in piastrelle di ceramica; rivestimento bagni e cucina in piastrelle di ceramica; porte interne in legno tamburato del tipo a battente; buona illuminazione ed aerazione dei locali; buona distribuzione degli spazi; mediocre vista sull'area cortilizia; mediocre stato di conservazione.

N.B.

Si fa presente che a seguito di assemblea condominiale è stato deciso di rendere autonomi gli impianti di riscaldamento a spese dei singoli condomini. L'alloggio oggetto di stima è ancora priva di un impianto funzionante ad esclusione degli apparecchi radianti che quelli dell'impianto di riscaldamento centralizzato e che possono essere ancora recuperati.

ARCHITETTO
N. ORDINE DEGLI ARCHITETTI
NELLA PROVINCIA DI MILANO

12- CONSISTENZA

La superficie commerciale considerata è quella lorda virtuale, ossia:

- lorda perché si considera anche la superficie di base dei muri esterni ed interni;
- virtuale perché alla superficie lorda abitabile viene sommata anche quella dei balconi e della cantina adeguatamente ridotta, onde ragguagliarla a quella dell'appartamento. In particolare il coefficiente di ragguaglio applicato sia per i balconi che la cantina è pari a 0,25. Sulla base di tale criterio e della documentazione esaminata si ha la seguente superficie: **mq. 86,70**

13- COEFFICIENTI DI SVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI LOCATI

Gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda; inoltre, a causa delle differenti discipline legislative, i coefficienti di svalutazione sono diversi caso per caso. Per l'immobile di cui trattasi, non potendo, allo stato attuale prefigurare forme locative specifiche, si stima prudenzialmente l'applicazione di un deprezzamento del 25%.

14- VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il sottoscritto applica il metodo sintetico-comparativo (€ tot./ mq.) sulla scorta delle quotazioni correnti per immobili simili e delle effettive possibilità di realizzo. Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene peritato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione mediocre, della destinazione dei locali, dell'andamento della domanda e dell'offerta per immobili simili, della situazione del mercato immobiliare attuale che manifesta un calo nel volume delle compravendite, *dell'opportunità di non dividere il cespite in più lotti, dei costi per l'esecuzione di un impianto di riscaldamento autonomo*; il sottoscritto perito, dopo aver assunto informazioni sulle transazioni concluse nel corrente anno per la compravendita di unità immobiliari aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima, dopo aver proceduto all'esame ed al confronto con le analisi riportate da riviste specializzate, e quanto altro dinanzi descritto, stima il più probabile valore attuale (febbraio 2010) del bene in esame sia libero

che occupato come segue:

Immobile libero

MQ. 86,70 X € 1.300.000/MQ.= in c.t. € 113.000,00

Immobile occupato (deprezzamento del 25%)

€ 113.000,00,00x0,75= in c.t. € 85.000,00

Nota Bene: La valutazione come pure la vendita sono da intendersi a corpo e non a misura oltre che nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trovansi la descritta porzione immobiliare.

15- CONCLUSIONI

La presente relazione viene depositata in un originale oltre ad una copia semplice e una copia su supporto informatico (formato WinWord). Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato conferito e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Milano, 24/02/2010

arch. Giuseppe Agresta



Allegati

1. Elenco delle trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli
2. Descrizione beni con identificazione catastale e coerenze
3. Attestazione dell'avvenuto invio della relazione
4. Nulla Osta per la costruzione del fabbricato
5. Ricevuta raccomandata per inizio operazioni peritali
6. Documentazione fotografica

ALLEGATO 2

DESCRIZIONE IMMOBILE COLPITO DA PIGNORAMENTO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di porzione immobiliare posta al piano secondo (3° fuori terra) del fabbricato sito in via Busto Garolfo (MI) via Carlo Noé, 33 scala B – int. 17 - costituita da un soggiorno integrato con l'ingresso, due camere, una cucina abitabile, un bagno ed un ripostiglio oltre due balconi ed un vano cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI AGGIORNATI

In Comune di Milano, nello stabile sito in Via Ennio, 23, porzione immobiliare censita nel N.C.E.U. come segue: **foglio 25, mappale 365, Sub.17, via delle Fosse Ardeatine, Piano 2°-S1°, cat. A/3, cl.4, vani 5,5 R.C. euro 369,27.**

COERENZE

Appartamento: a nord-est e a nord-ovest area comune; a sud-est altro alloggio e vano scala comune; a sud-ovest vano scala ed area comune.

Cantina: a nord-est area comune; a sud-est altra cantina; a sud-ovest corridoio comune; a nord-ovest altra cantina.