



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° 2973/12

Causa promossa da: UNICREDIT SPA

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' PREGIUDIZIEVOLI	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	pag. 5
VERIFICA SITUAZIONE CATASTALE	pag. 5
UBICAZIONE, DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATA	pag. 5
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE - VERIFICA	pag. 6
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	pag. 7
ELENCO ALLEGATI	pag. 8

RIEPILOGO:

- Dati Catastali: unità immobiliare ubicata nel comune di Milano in via Filippo Abbiati 5 e così censita al competente Catasto fabbricati: foglio 337, mappale 93, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 4, piano 2 - S1, R.C. 289,22.

- Trattasi di proprietà esclusiva

- L'immobile è da ritenersi libero per la procedura.

- Valore dell'immobile libero ed occupato:

- Valore di stima dell'unità immobiliare destinata a residenza libera da vincoli di occupazione, è **Euro 118.000,00 (centodiciottomila)**.
- Valore di stima dell'unità immobiliare destinata a residenza con vincoli di occupazione 25% in meno sul valore di stima, ossia Euro 29.500,00 = **Euro 88.500,00 (ottantottomila cinquecento)**.

- 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 26/09/2013 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 14/05/2014.

Relazione Peritale

Unità immobiliare ad uso residenziale Via Filippo Abbiati 5 - Milano

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 tecnico - urbanistiche - edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata e Condono 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 16.05.2014 ore 10.00, procedeva all'effettuazione del sopralluogo sul posto, dandone informazione tempestiva all'esecutato attraverso raccomandata ed agli intervenuti tramite i legali rappresentanti.

All'appuntamento l'esecutato non si presentava, non è stato quindi possibile effettuare il sopralluogo e compiere le operazioni peritali richieste. In seguito, su autorizzazione del Giudice, si è concordando con SIVAG un secondo sopralluogo che si è svolto regolarmente il giorno 22.07.14 alle ore 14,30.

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. 00348170101) con sede sociale in Roma, via A. Specchi 16 e per essa UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA rappresentata e difesa dall'avvocato Maria Settimi ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Corso di Porta Vittoria 18.

nei confronti di:

-



ESTREMI DEI PIGNORAMENTI

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 05.09.2012 ai

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare ubicata nel comune di Milano in via Filippo Abbiati 5 e così censita al competente Catasto fabbricati: foglio 337, mappale 93, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 4, piano 2 - S1, R.C. 289,22.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI

Unità immobiliare ubicata nel comune di Milano in via Filippo Abbiati 5 e così censita al competente Catasto fabbricati: foglio 337, mappale 93, subalterno 52, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 4, piano 2 - S1, R.C. 289,22.

COERENZE APPARTAMENTO da nord in senso orario:
cortile interno, mappale 98, altra unità immobiliare, parti comuni, cortile interno.

COERENZE CANTINA da nord in senso orario:
altra unità immobiliare, mappale 98, parti comuni.

Osservazioni:

si precisa che la particella sopra descritta era precedentemente identificata con il mappale 94 e che in data 26.11.1986 con protocollo n. 47219 è stata effettuata una variazione per rettifica dei dati di mappa, in atti dal 27 ottobre 2009.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 01.12.2004 ai numeri 19755/96280 presso la Conservatoria dei
- **Decreto di Sequestro Conservativo** trascritto il 09.07.2009 ai numeri 22954/36783 a favore
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 05.09.2012 ai numeri 33860/45827 presso la



PROVENIENZA:

1) Schena Antonio Zenone nato a Lazise il 13 aprile 1923 e Martinenghi Stefana nata a Credera Rubbiano il 17 luglio 1934 in forza di atto di compra vendita ricevuto dal Notaio Antonio Zaraga il 27 settembre 1968 rep. 71846, trascritto il 25 ottobre 1968 ai nn. 47098/63523.

2) Shahin Sami nato in Egitto il 9 settembre 1964 in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Diaferia Fabio di Milano il 29 novembre 2004 rep. 13183, trascritto il 1 dicembre 2004 ai nn. 58512/96279. In detto atto l'acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni

N.B. : la documentazione completa e presente nel fascicolo di causa.

STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO:

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in locazione alla signora Pancrazio Jessica residente in Milano Via Ricciarelli 24 con contratto sottoscritto in data 02.05.2014 (dalla fotocopia del contratto esibita non risulta la data di registrazione). Si precisa che la data di sottoscrizione è comunque successiva al pignoramento, quindi l'immobile è da ritenersi libero per la procedura.

ONERI DI CARATTERE CONDOMINILE:

Si segnala che a seguito di verifica presso l'attuale Studio di Amministrazione Condominiale - Zerodue Amministrazione stabili - Dott. Flavio Aiello - risulta un saldo passivo al 30.01.2014 riferita alla gestione ordinaria 2013/14 di Euro 4.648,00 e al 01.04.2014, prima rata della gestione ordinaria 2014/15, di Euro 178,61. Totale oneri condominiali all'atto della perizia **Euro 4.826,61**.

VERIFICA SITUAZIONE URBANISTICA:

Al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile, la scrivente ha svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano. L'immobile risultava essere inserito nel PGT in aree a Tessuto Urbano ad impianto aperto (art. 15.3).

VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA:

L'immobile risulta edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

VERIFICA SITUAZIONE CATASTALE:

Alla verifica, in sede di sopralluogo, si è riscontrata la corrispondenza della scheda catastale con lo stato dei luoghi.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di causa è sito in Milano nel quartiere di edilizia popolare di San Siro, in Via Filippo Abbiati n. 5. La zona, da un punto di vista urbanistico, si presenta con un tessuto ad impianto aperto con prevalenza di edilizia residenziale popolare costituita da fabbricati pluripiano. Nel quartiere sono presenti tutti i servizi: scuole, banche, negozi e mezzi pubblici di superficie.



Il comparto edilizio è costituito da più corpi di fabbrica con cortile interno, l'unità immobiliare in oggetto è posta nell'edificio identificato dalla scala H. L'appartamento ad uso abitazione (n. 112) è sito al piano 2° con pertinenza di cantina (n. 7) nell'interrato ed è composto da due locali, oltre bagno e cucina semiabitabile e veranda.

L'edificio è di cinque fuori terra, oltre al seminterrato, con copertura a tetto a due falde ed è stato costruito alla fine degli anni cinquanta. Le facciate sono molto lineari, gli intonaci e le tinteggiate di colore rosa sono state rifatte in tempi recenti. I serramenti originali sono in legno verniciato colore bianco a vetro semplice e gli avvolgibili in legno di colore verde. Gli accessi agli appartamenti sono tramite scala interna con gradini in materiale lapideo, non vi è ascensore; vi è servizio di portineria e vi sono i citofoni a lato del portone d'ingresso all'immobile ed anche a fianco del cancello su via Abbiati.

Il sistema costruttivo utilizzato per l'edificazione dell'immobile è a pilastri e muri portanti in mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a tetto.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è composto da: ingresso, bagno, cucina semiabitabile e soggiorno con accesso alla veranda prospettanti il cortile interno di pertinenza, camera da letto prospettante sul cortile interno di altra proprietà (mappale 98). Le finiture dell'appartamento consistono in: pavimenti in ceramica di colore chiaro, bagno con vasca (la lavatrice è collocata nella veranda) con rivestimento in ceramica di colore chiaro posta ad una altezza da terra di circa due metri, la cucina semiabitabile ha rivestito in ceramica su tutti i lati posta ad una altezza di circa due metri, le porte sono in legno verniciato bianco e vetro, i serramenti sono in legno verniciato colore bianco e vetro semplice, il portoncino d'ingresso non è blindato.

Il riscaldamento dell'appartamento è centralizzato e l'acqua sanitaria è data da uno scaldabagno a gas posto in cucina. Si presume che gli impianti siano a norma, non è stata rintracciata la documentazione amministrativa e tecnica di riferimento. La Certificazione Energetica non è stata reperita ed è stata predisposta dal CTU.

La superficie abitabile (S.L.P.) è di circa mq 52. 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 ordinaria e il livello di manutenzione generale e dell'appartamento è nella norma.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Criteri 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 2.100,00 al metro quadro è utilizzata per determinare il valore commerciale complessivo del bene immobiliare adibito a residenza.

L'importo è determinata 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	secondo	Residenza mq 52,00 x 1,00	mq E. 52,00
Veranda	secondo	Pertinenza mq 3,10 X 0,60	mq E. 1,86
Cantina	S1	Pertinenza mq 5,28 x 0,50	Mq E. 2,64
TOTALE			mq E. 56,50

Residenza: costo €/mq 2.100,00 x mq 56,50 = € 118.650,00

IL valore complessivo dell'unità immobiliare adibita a residenza ed ubicata al piano secondo con pertinenza di cantina al piano S1, posto nel comune di Milano - Via Filippo Abbiati 5 è di **Euro 118.000,00 (centodiciottomila)** arrotondati per difetto.

Gli importi indicati vanno intesi per l'intero bene immobiliare comprensivo di pertinenze e parti comuni.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

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

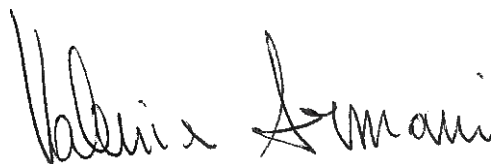
- Valore di stima dell'unità immobiliare destinata a residenza libera da vincoli di occupazione, è **Euro 118.000,00 (centodiciottomila)**.
- Valore di stima dell'unità immobiliare destinata a residenza con vincoli di occupazione 25% in meno sul valore di stima, ossia Euro 29.500,00 = **Euro 88.500,00 (ottantottomila cinquecento)**.



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

Milano 06.08.2014

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 - Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
- doc. n. 5 - Atto di locazione.
- doc. n. 6 - APE

