

ORIGINALE

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Boroni

E.I. n. 1210/2009 R.G.E.

promosso da

Condominio di Via Udine n. 14/16, Senago (Creditore)

con l'Avv. A. Brenzone

Intesa San Paolo (Creditore intervenuto)

con l'Avv. R. M. Gambini

contro

Elaborato Peritale



L'Esperto

Ing. Paola Provenzano



Ing. Paola PROVENZANO

n. 26003 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano
n. 11408 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Milano

Studio Tecnico: Via Cavaglia, 3/B - 20139 Milano Tel/Fax. 02.56805081 - cell. 339.3294054
email: paolaprovenzano@coistudio.it

BENE IN SENAGO (MI): Appartamento in Senago, Via Udine 14/16

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Plena proprietà di appartamento al piano quarto sito in Senago al civico 14 della via Udine. Il bene è proprietà di:

il
entrambi residenti a Senago, in Via Udine n. 14, in regime di comunione;

Il bene è costituito da:

appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (quinto fuori terra), composto da ingresso, cucina, bagno, due locali, disimpegno e balcone, con annesso un vano ad uso cantina nel piano sotterraneo;

Complessivamente la proprietà sviluppa una superficie commerciale di circa 68 mq.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Senago come segue:

- F.M. 9, part. 443 sub.15, Via Udine n.14/16m piano 4-S1 scala 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, rendita: 302,13 Euro;

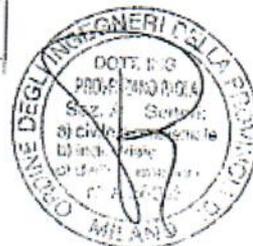
Coerenze in linea di contorno da Nord ed in senso orario

- dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, vano scala condominiale, cortile comune, vano scala condominiale, appartamento di proprietà di terzi, Via Udine;

- della cantina: cantina proprietà di terzi, corridoio condominiale, altra cantina proprietà di terzi, magazzino proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene è ubicato in Senago (Mi) in uno stabile condominiale al civico n. 14 della Via Udine. Lo stabile è parte di un isolato urbano compreso tra Via Udine e Via Vicenza, appena ad ovest della Via Castelletto che costituisce una delle vie di maggiore flusso di Senago. L'edificio si articola su 4 piani, oltre un piano rialzato, senza ascensore. La facciata esterna da su via Udine, quella interna sul cortile interno allo stabile, identificato alla particella 445 dello stesso FM. 9.



All'immobile si ha accesso mediante un portoncino pedonale ad un'anta, con ingresso da Via Udine.

Lo stabile è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

Nello specifico l'appartamento rappresenta una delle tre unità poste al piano quarto e si articola in sala, con angolo cottura, un bagno, due camere e balcone. Esso si affaccia mediante balcone ad ovest sulla Via Udine e mediante sul cortile interno.

Caratteristiche zona: semiperiferica residenziale, prossima alle principali arterie autostradali, a traffico locale, con parcheggi poco sufficienti.

Servizi della zona: la zona ricade entro la porzione a nord ovest di Milano. È limitrofa con alcune delle arterie stradali più trafficate del Capoluogo. Essa è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nonché servizi, farmacie e negozi al dettaglio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è occupato dai debitori, che hanno reso possibile l'accesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

4.1.1. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.2. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.1.a. *Ipoteca volontaria* iscritta il 03.02.2004 ai nn. 12750/3105, di €186.000,00, a favore della Banca Intesa S.p.A., in forza di atto di mutuo ai rogiti del Notaio N. La Monica del 19.01.2004 n. rep. 22543/603 a fronte di un capitale di € 124.000,00;

4.2.2. *Pignoramenti:* Pignoramento immobiliare trascritto a Milano in data 28.05.2009 ai nn. 64304/38743, a favore di Condominio di Via

Udine N. 14/16 - Senago Milano a carico dei debitori, per € 5.705,58 oltre le successive.

4.2.3. *Altre trascrizioni o limitazioni d'uso:* si evidenziano i due atti di intervento, disponibili nel fascicolo dell'E.I. in esame:

4.2.3.1. atto di intervento di ITALFONDIARIO S.P.A., quale mandataria di Intesa San Paolo S.P.A., in via privilegiata ipotecaria per € 134.323,48 oltre capitale e interessi, in forza di ipoteca volontaria di cui al p.to 4.2.1.a;

4.2.3.2. atto di intervento di ITALFONDIARIO S.P.A., quale mandataria di Intesa San Paolo S.P.A., in via chirografaria ipotecaria per € 31.194,70 , oltre spese ed interessi, per giro a sofferenza delle partite relative un saldo passivo al 30.04.2010 di 3.687,58 € al conto corrente, e di 31.194,70 € quanto al finanziamento chirografario "Prestintesa".

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* L'immobile, stando ai documenti in atti e alle dichiarazioni riportate negli atti di compravendita acquisiti dal CTU ed allegati alla presente relazione (All...) fa parte di uno stabile la cui costruzione è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

4.3.2. *Conformità catastale.* L'immobile non ha subito variazioni rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato planimetria già presentato al catasto fabbricati con denuncia del 05.07.1965 (vedi All...), a meno delle seguenti modifiche: trasformazione di un vano cucina in camera, demolizione di bagno cieco e dei tavolati di separazione tra in bagno medesimo e la camera lato Via Udine. Le modifiche sono state effettuate senza denuncia di inizio attività, tuttavia, consistono in opere regolarizzabili con opportuna pratica edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento catastale.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

La storia ipotecaria al ventennio è ricostruita nel certificato notarile in atti datato 21.07.2009 e redatto dal Notaio P. Mastrolilli

Il bene è proprietà di:

regime di comunione, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari per atto di compravendita, ai rogiti del Notaio Nicola La Monica del 19.01.2004 rep.22542/602, trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Milano il 03.02.2004 ai nn. 12749/6841

L'immobile è pervenuto a questi ultimi, per averlo acquistato per atto di compravendita, Notaio G. Averoldi del 15.02.2001 n.84304/19183 di rep., trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano il 20.02.2001 ai

Questi ultimi lo avevano acquistato con atto di compravendita, ai rogiti del Notaio A. Pedone del 30.09.1992 rep.62998, trascritto il 16.10.1992 ai nn. 77279/53939

loro pervenuto con atto del Notaio M. Palermo del 22.05.1978 trascritto il 21.06.1978 ai nn. 31003/26706.

6. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Complessivamente la superficie commerciale dell'appartamento è calcolata applicando sia i criteri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) sia i criteri suggeriti dalla Camera del Commercio di Milano, come segue:

OMI			
Piano	Sup. lorda		Sup. commerciale
APPARTAMENTO (FG: 30 MAPP: 192 SUB: 19)			
4	65.88		100%
			65.88
BALCONI			
4	4.00		30%
			1.20
CANTINA (OMI pag: 8)			
S1	3.12		25%
			0.78
lorda	73.00	Tot. Sup. comm.	67.86

CAMERA COMMERCIO			
Piano	Sup. lorda		Sup. commerciale
APPARTAMENTO (FG: 30 MAPP: 192 SUB: 19)			
4	65.88		100%
			65.88
BALCONI			
4	4.00		50%
			2.00
CANTINA (Camera Commercio pag: 4)			
S1	3.12		25%
			0.78
lorda	73.00	Tot. Sup. comm.	68.66

MEDIA OMI- CAMERA COMMERCIO		68.26
-----------------------------	--	-------

Mediando i valori stimati applicando i due criteri si calcola un valore della superficie commerciale pari a circa 68,30 mq.

Caratteristiche descrittive (vedi foto):

- Caratteristiche strutturali fabbricato:

Strutture verticali: struttura in c.a., condizioni: buone.

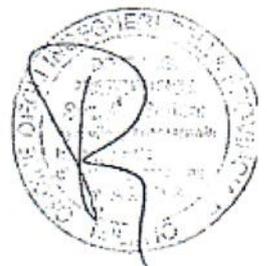
Solai: tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.

Scale condominiali: tipologia: a rampa unica, materiale: in c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

- Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficiente;

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco, condizioni: buone;



Portone condominiale di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.

Ascensore: assente;

- Finiture interne immobile:

Porta di ingresso: tipologia: anta singola battente, blindato, materiale: legno, condizioni: buone.

Rivestimento Pavimento: tipologia: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento Bagno: tipologia: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Pareti interne: tipologia: intonaco e pittura, condizioni: buone.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone. L'immobile è stato rinnovato nel rivestimento a terra e nel bagno, mentre sono originali gli infissi. L'immobile, sul lato del cotile è interessato da fenomeni di condensa, edidenti dal tipo di muffe e di ammaloramenti degli intonaci presenti a soffitto e in prossimità degli infissi nelle due camere da letto.

Impianti: l'esperto non ha potuto disporre di certificazioni nè energetiche (L. 10/91), nè impiantistiche (D.M.37 del 22.1.2008).

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO

7.3. Criteri di Stima

Il procedimento estimativo si è fondato sul principio della comparazione fra la situazione specifica dell'immobile e le situazioni analoghe che storicamente possono accertarsi. Si è proceduto ad una stima analitica e una stima sintetica (vedi Appendice).

a. Stima sintetica

Le osservazioni si sono raccolte nel mercato immobiliare di Senago, zona Via castelletto, Via Volta, con particolare attenzione alla Via Udine e ad immobili su piani alti senza ascensore.

Sono stati fonti di informazione l'Agenzia del territorio, l'ufficio tecnico di Senago, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato. Sono stati presi a riferimento,

inoltre, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI) nell'anno 2010, Semestre 2, nel Comune di Senago, Zona B e D: centrale e periferica, a tipologia *Abitazioni civili* in Stato conservativo *buono/ristrutturato*. L'osservatorio OMI riferisce per detta tipologia un Valore di Mercato (€/mq) di 1.700-2.100.

Si aggiunga che le condizioni attuali del mercato immobiliare e locativo di Senago risentono dell'appiattimento generalizzato documentabile a scala nazionale. Rispetto all'andamento del mercato degli anni '2000-2008, la domanda è diminuita (anche per effetto della crisi del mercato immobiliare di questi ultimi tre anni) ed i prezzi sono diminuiti sino al 10-15%, con punte del 25% nei piccoli centri come Senago.

Considerato che l'immobile gode di uno stato di conservazione buono, si è verificato congruo un valore unitario di 1.850,00 Euro/mq, che tiene conto delle caratteristiche del quartiere, del fabbricato condominiale e, soprattutto, dell'assenza di ascensore per un immobile al piano quarto. Applicando i criteri della stima sintetica è possibile calcolare il valore sintetico del bene, come di seguito riportato in tabella.

Appartamento in Via Udine n.14 a Senago					
Metodo Analitico			Metodo Sintetico		
Canone	Rendita		S (mq)	Costo €/mq ²	
€ 560,00	302,13 €	Rendita annua	€ 6,720,00	88,26	€ 1,850,00
		Quote	€ 336,00		
		Valore Catastale	€ 31,723,65		
		ICI	€ 158,62		€ 126,281,00
		IRPEF	€ 1,243,20		
		Stipite	€ 134,40		
		Interessi	€ 67,20		
		IR	€ 1,780,58		
		IRPr	€ 121,027,39		
			V. medio		€ 123,654,19
		spese di regolarizzazione urbanistica e catastale			
		pratica edilizia	€	800,00	
		oneri	€	600,00	
		aggiornamento catastale	€	1,200,00	
		Valore complessivo stimato			€ 121,054,19

Tab.1. Stima del valore di mercato dell'immobile

Stima del saggio medio di capitalizzazione: tabella delle influenze					
INFLUENZE ASCENDENTI			INFLUENZE DISCENDENTI		
TIPO	VALORE TABELLARE	VALORE ADOTTATO	TIPO	VALORE TABELLARE	VALORE ADOTTATO
A 1	0.10	0.00	D 1	-0.10	0.00
A 2	0.10	0.00	D 2	-0.05	0.00
A 3	0.05	0.00	D 3	-0.05	0.00
A 4	0.05	0.00	D 4	-0.05	0.00
A 5	0.10	0.00	D 5	-0.05	-0.05
A 6	0.10	0.00	D 6	-0.05	-0.05
A 7	0.10	0.00	D 7	-0.10	0.00
A 8	0.05	0.00	D 8	-0.15	0.00
A 9	0.10	0.00	D 9	-0.05	0.00
A 10	0.10	0.00	D 10	-0.25	0.00
A 11	0.15	0.00	D 11	-0.05	0.00
A 12	0.40	0.00	D 12	-0.15	0.00
A 13	0.20	0.00	D 13	-0.05	0.00
A 14	0.10	0.10	D 14	-0.15	0.00
A 15	0.10	0.00	D 15	-0.30	0.00
A 16	0.05	0.00	D 16	-0.30	0.00
A 17	0.05	0.00	D 17	-0.05	0.00
			D 18	-0.05	-0.05
	1.90	0.10		-2.00	-0.15
DETERMINAZIONE DEL SAGGIO					
	- Valore medio del saggio	4.00	%		
	- Influenze ascendenti	0.10	%		
	- Influenze discendenti	-0.15	%		
	SAGGIO	3.95	%		

Tab.2. Stima del saggio di capitalizzazione (metodo analitico)

b. Stima analitica

Si è accertato che immobili simili a quello in esame sono locati, secondo un canone mensile di locazione sono non superiori a 600 €/mese. Tenendo conto, tuttavia, dell'assenza di ascensore, si è stimato congruo un canone di 560 €/mese. Applicando i criteri analitici estimativi, già descritti nell'Appendice, è possibile calcolare il saggio di capitalizzazione (Tab.2) e il valore analitico di mercato delle singole unità immobiliari (Tab.1).

7.4. Valutazione

Calcolando la media aritmetica, approssimata in difetto, del valore stimato sinteticamente e del valore calcolato analiticamente (Tab.1), si ottiene il valore medio di stima dell'immobile, pari a circa € 123.600,00.

7.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Devono compendiarsi anche le seguenti correzioni:

- Spese tecniche di regolarizzazione (vedi Tab.1): € 2.600,00
- Spese di cancellazione del pignoramento: € 297,00

Concludendo, il prezzo stimato per l'immobile è pari a € 121.000,00, cui debbono sottrarsi le spese di cancellazione del pignoramento

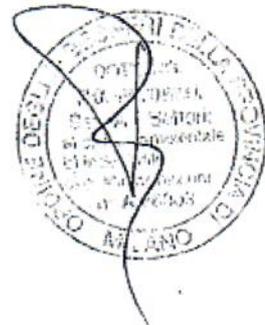
Tanto si espone in ottemperanza all'incarico ricevuto, prestando la propria disponibilità al G.E., per qualsiasi chiarimento in merito. La presente viene depositata presso la Cancelleria della III Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 13.08. 2011

ICTU

Ing. Paola Provenzano





ALLEGATO A

Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Milano in data 28.05.2009 ai nn. 64304/38743, a favore di Condominio di Via Udine N. 14/16 - Senago Milano a carico dei debitori, per € 5.705,58 oltre le successive.

Iscrizioni:

- *ipoteca volontaria* iscritta il 03.02.2004 al nn. 12750/3105, di €186.000,00, a favore della Banca Intesa S.p.A., in forza di attuo di mutuo ai rogiti del Notaio N. La Monica del 19.01.2004 n. rep. 22543/603 a fronte di un capitale di € 124.000,00;

Altre trascrizioni o limitazioni d'uso:

si evidenziano i due atti di intervento, desponibili nel fascicolo dell'E.I. in esame:

- atto di intervento di ITALFONDIARIO S.P.A., quale mandataria di Intesa San Paolo S.P.A., in via privilegiata ipotecaria per € 134.323,48 oltre capitale e interessi, in forza di ipoteca volontaria di cui al p.to 4.2.1.a;
- atto di intervento di ITALFONDIARIO S.P.A., quale mandataria di Intesa San Paolo S.P.A., in via chirografaria ipotecaria per € 31.194,70 , oltre spese ed interessi, per giro a sofferenza delle partite relative un saldo passivo al 30.04.2010 di 3.687,58 € al conto corrente, e di 31.194,70 € quanto al finanziamento chirografario "Prestintesa".



ALLEGATO B

Descrizione del lotto con identificazione catastale e coerenze

Piena proprietà di appartamento al piano quarto sito in Senago al civico 14 della via Udine. Il bene è proprietà di:

entrambi residenti a Senago, in Via Udine n.14, in regime di comunione;

Il bene è costituito da:

appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (quinto fuori terra), composto da ingresso, cucina, bagno, due locali, disimpegno e balcone, con annesso un vano ad uso cantina nel piano sotterraneo;

Complessivamente la proprietà sviluppa una superficie commerciale di circa 68 mq.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Senago come segue:

- F.M. 9, part. 443 sub.15, Via Udine n.14/16m piano 4-S1 scala 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, rendita: 302,13 Euro;

Coerenze in linea di contorno da Nord ed in senso orario

- dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, vano scala condominiale, cortile comune, vano scala condominiale, appartamento di proprietà di terzi, Via Udine;
- della cantina: cantina proprietà di terzi, corridoio condominiale, altra cantina proprietà di terzi, magazzino proprietà di terzi.