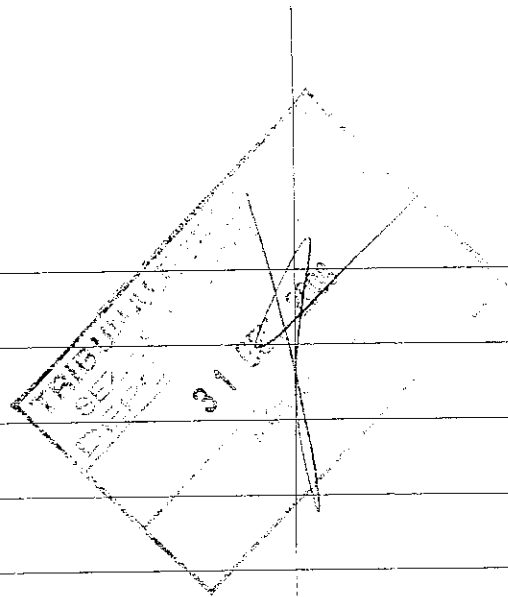


STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE
Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)
Tel. 02-95735119 fax 02-42108016



TRIBUNALE DI MILANO - Sez. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da: COND. DI VIA QUINTO ROMANO, 17-SEGURO, 2 MILANO

Contro :

N. 98/07 R.G.E. - Giudice dott. Andrea FERRAIUOLO

copia di contestazione

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

Il GE dott. Andrea FERRAIUOLO del Tribunale Civile III Sezione Esecuzioni Immobiliari, il giorno 21.07.2008, fuori udienza, conferiva al sottoscritto Geom. Fortunato GALISE, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Milano al n. 8468 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9225, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, ponendogli in separato foglio il quesito, parte integrante della relazione peritale che segue,

Lo scrivente, CTU ha provveduto,

ad esaminare la documentazione ipocatastale in atti, ritenendola corretta senza che fosse necessario segnalare all'ill.mo GE documentazione mancante e inidonea.

Alla presente relazione è unita nota di trascrizione, quale titolo di provenienza del bene pignorato e in precedenza acquistato dalla Signora

a notificare, sia al debitore sia al creditore procedente, a mezzo di raccomandate o comunicazione a mezzo fax dell'incarico ricevuto indicando il giorno, il luogo e l'ora di inizio delle operazioni peritali invitando il debitore di consentire la visita dei locali.

A tal proposito si allega documentazione di avvenuto invio delle notifiche per le quali si conferma la ricezione della

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Va M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

raccomandata a mezzo fax inviato allo Studio Legale Avv. Stefania SADUN, mentre la raccomandata A.R. inviata a mezzo posta a : , pur essendo giusto l'indirizzo, è tornata al mittente con causale "sconosciuto/a".

1. ad avvertire il creditore precedente

che l'accesso all'interno del bene pignorato, durante la visita di CTU del 16 dicembre 2008 dalle ore 16,00 alle ore 17,00 in MILANO alla Via Quinto Romano, 17 piano primo/S1, non è stato possibile per assenza della parte interessata.

2. ad identificare il bene oggetto di pignoramento

da cui le seguenti note informative:

- IDENTIFICAZIONE BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO -

Comune di MILANO (MI) via Quinto Romano, 17 piano 1/S1. Appartamento, facente parte di vecchio fabbricato destinato alla residenza e negozi a piano terreno.

Per quanto letto graficamente in scheda catastale trattasi di appartamento composto da:

ingresso/disimpegno, cucina abitabile, camera letto, bagno, due balconi verso strada e cantina a piano interrato.

- Confini da nord in senso orario **dell'appartamento** -

Enti comuni e altra u.i.u., la via Quinto Romano, la Via Seguo e altra porzione immobiliare per chiudere.

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE
Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)
Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

- Confini da nord in senso orario **della cantina** -

Nord Enti comuni, Est Enti comuni con al di là Via Quinto Romano, Sud Via Seguro, Ovest altra porzione immobiliare per chiudere.

Dati di catasto fabbricati

Intestazione,

_____ nata : _____, codice fiscale _____

_____, proprietà per 1/1

Dati catastali identificativi (Comune censuario di Milano)

Foglio 415 mappale 5 subalterno 16 - Z.C. 3, cat. A/4, cl. 4,
cons. 3,00 vani, sup. catastale mq.=, Rendita € 333,11 - Via

Quinto Romano n. 17 piano 1/S1: dati derivanti da variazione
del 03.05.1984 n. 2669.1/1984 in atti dal 14.04.2000 per fra-
zionamento e fusione.

- ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO -

pignoramento immobiliare trascritto, presso l'Agenzia del
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio
Provinciale di MILANO Circoscrizione MILANO 1, in data
29.03.2007 ai n. di reg. gen. 22991 e reg. part. 13205, in
forza atto di pignoramento immobiliare del 29.12.2006 n.
17514 di repertorio notificato dall'ufficiale giudiziario
secondo le modalità di Legge.

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

A favore: COND. DI VIA QUINTO ROMANO, 17 - SEGURO, 2 MILANO

Contro:

Colpisce l'intera quota della proprietà del bene oggetto d'esecuzione immobiliare.

- ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA -

Con la scrittura privata a sottoscrizione autenticata di compravendita, stipulata in data 11.04.2003 al n. 12714 di repertorio a firma dott. Nicola GRIMALDI notaio in MILANO, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliari di MILANO 1 in data 16 aprile 2003 ai n. reg. gen. 25827 e reg. part. 37332, la Signora (

vendeva per l'intera quota di proprietà il bene oggetto di esecuzione, alla Signora ..

3. a fornire sommaria descrizione del bene:

- DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE -

Comune di MILANO (MI) via Quinto Romano, 17 piano 1/S1.

Appartamento, facente parte di vecchio fabbricato destinato alla residenza e negozi a piano terreno.

Per quanto letto graficamente in scheda catastale trattasi di appartamento composto da:

ingresso/disimpegno, cucina abitabile, camera letto, bagno, due balconi verso strada e cantina a piano interrato.

COPIA
FIRMA
D
S
O

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

- Confini da nord in senso orario dell'appartamento -

Enti comuni e altra u.i.u., la via Quinto Romano, la Via Sequo e altra porzione immobiliare per chiudere.

- Confini da nord in senso orario della cantina -

Nord Enti comuni, Est Enti comuni con al di là Via Quinto Romano, Sud Via Seguro, Ovest altra porzione immobiliare per chiudere.

4. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile:

A seguito del sopralluogo avvenuto in data 16 dicembre 2008 dalle ore 15,00 alle ore 16,00 raccolte informazioni in loco, vista la non possibilità di accedere all'interno per assenza della parte, lo scrivente, ritiene l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare libera.

5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ovvero in particolare:

Nell'atto di vendita o meglio di provenienza sopra citato a favore _____ è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato (quota proporzionale di comproprietà non precisata).

copie di questo documento

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE
Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)
Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

6. a verificare l'esistenza di formalità , vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

ipoteca volontaria

iscritta in data 16.04.2003 ai nn. 37333/5902, per € 114.000,00 per somma iscritta pari a € 228.000,00 concessi a garanzia di mutuo per anni 25 (venticinque).

A favore - UNICREDIT BANCA SPA con sede in GENOVA

Contro - r

Debitore non datore - nato il

Nella nota di iscrizione, si indica a garanzia l'intera quota di proprietà dell'u.i.u. sita in comune di MILANO - alla Via Quinto Romano, 17 identificata al FG. 415 mappale 5 sub. 16.

Pignoramento immobiliare

pignoramento immobiliare trascritto, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di MILANO Circoscrizione MILANO 1, in data 29.03.2007 ai n. di reg. gen. 22991 e reg. part. 13205, in forza atto di pignoramento immobiliare del 29.12.2006 n. 17514 di repertorio notificato dall'ufficiale giudiziario secondo le modalità di Legge.

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2--20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

A favore: COND. DI VIA QUINTO ROMANO, 17-SEGURO, 2 MILANO

Contro:

Colpisce l'intera quota della proprietà del bene oggetto d'esecuzione immobiliare.

I costi e gli oneri necessari per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene in questione saranno indicativamente di € 797,00 di cui € 297,00

imposte ipotecarie e bolli, in particolare :

- spesa cancellazione di n. 1 ipoteca - imposta ipotecaria..... € 35,00

- spesa cancellazione di pignoramento imposta fissa..... € 262,00

- onorario oltre oneri di fatturazione per l'esecuzione di n. 2 cancellazioni c/o l'Agenzia del Territorio di MILANO 1 € 500,00

totale € 797,00

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene

Il fabbricato cui è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è costruzione avvenuta in data anteriore al 01 settembre 1967.

La distribuzione interna dei locali è letta nella rappresentazione grafica della scheda catastale recuperata e compilata a firma dell'Ing. Giovanni B. Raffa di Milano.

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

8. a fornire indicazioni circa la presenza a) della certificazione energetica b) della documentazione D.M. 22.01.2008 n. 37:

L'immobile in questione è unità immobiliare facente parte di fabbricato esistente a condominio bisogno-

so di riqualificazione energetica sia per quanto

riguarda l'involucro opaco e trasparente sia per

gli impianti destinati al trattamento dell'aria

Per quanto riguarda il comma a) del presente punto

del quesito lo scrivente ragguaglia quanto segue:

la Deliberazione della Giunta Regione Lombardia n.

VIII/8745 del 22 dicembre 2009 all'art. 9.2 comma

f) ha ribadito l'obbligo, per le abitazioni singo-

le, di allegare l'attestato di certificazione ener-

getica sia all'atto di compravendita sia in caso di

locazione, a decorrere dal 01 luglio 2009.

Per quanto sopra è bene prima della vendita, procu-

rarsi detta certificazione redatta a firma di pro-

fessionista abilitato per Legge.

I costi per onorario professionale del rilascio di attestato

della certificazione energetica da tecnico abilitato si sti-

mano in circa € 1.500,00 oltre oneri di fatturazione.

Per quanto riguarda invece il comma b);

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

Lo scrivente, in considerazione dell'epoca di costruzione, ritiene la documentazione amministrativa, a tal proposito, mancante e per tale motivo gli impianti in essere non sono da ritenersi a norma e la necessità di dover, ai sensi del D.M. 37/08, rendere edotto il futuro acquirente di tale situazione.

L'acquirente stesso a sua volta dovrà dichiarare di conoscere lo stato degli impianti e dovrà impegnarsi nell'atto di vendita, prima di iniziare, una qualsiasi attività all'interno del fabbricato, a regolarizzare e rinnovare gli impianti tutti dotandoli, una volta ultimati i lavori, dei relativi certificati di conformità rilasciati da professionista avente i requisiti di Legge 46/90 e s.m.

I costi professionali sono compresi nel costo di riqualificazione degli impianti per i quali la ditta a cui sarà affidato l'appalto è obbligata a rilasciare la certificazione degli stessi per avvenuta esecuzione a regola d'arte compilata su apposito modello ministeriale.

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

9. a indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato:

Dal sopralluogo presa visione dall'esterno e non dall'interno, il presente giudizio di stima è redatto tenuto conto :

della zona, delle caratteristiche di finiture esterne, della tipologia, dell'ubicazione e delle infrastrutture di carattere socio-commerciale in essere, nonché di tutto quanto direttamente od indirettamente, possa influenzare il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare oggetto di valutazione, valore che può ottenersi per comparazione con i prezzi di mercato di beni similari che siano stati oggetto di scambio recente, dopo aver apportato le necessarie variazioni per i particolari elementi di differenziazione con le unità di raffronto.

In questo periodo, l'andamento di mercato è di molto rallentato e la trattativa, lo scambio delle unità immobiliari a residenza con i suoi accessori, si effettua sulla base del metro quadrato e tale criterio sarà seguito nella presente valutazione.

Appartamento, facente parte di vecchio fabbricato destinato a negozi a piano terreno e residenza per i piani superiori.

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

Sempre per quanto letto graficamente in scheda catastale

trattasi di appartamento composto da:

ingresso/disimpegno, cucina abitabile, camera letto, bagno,

due balconi verso strada e cantina a piano interrato.

Il bene immobiliare come sopra descritto non si ritiene divisibile per la sua natura intrinseca.

La porzione immobiliare de quo, facente parte di fabbricato

residenziale di tipo popolare, ha prospetto di facciata principale

sulle Via Quinto Romano, da cui si ha accesso sia car-

raio sia pedonale, e sulla Via Seguro.

Il fabbricato è inserito in contesto prevalentemente residen-

ziale del tessuto urbano locale e si compone di quattro piani

fuori terra sovrastanti il piano interrato. L'arrivo e la di-

stribuzione ai piani avviene tramite scala comune.

Il complesso immobiliare cui è parte la porzione oggetto di

pignoramento è sprovvisto di portineria ed è dotato di tutti

gli impianti primari quali: luce, gas, telefono, riscaldamento ecc..

Il fabbricato è ubicato in zona periferica ad ovest rispetto

il centro del capoluogo lombardo ed è, comunque, ben servito

da infrastrutture di carattere socio-commerciale.

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

Le caratteristiche tecniche costruttive sono risalenti all'epoca d'edificazione, avvenuta presumibilmente negli anni cinquanta e in data anteriore all'anno 1967.

Lo stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi bisognoso di un intervento edile rigenerante per la sua normale conservazione.

La superficie commerciale dell'appartamento presa in considerazione è stimata in circa mq. 55,00 fatti i dovuti ragguagli del caso.

Dalla descrizione effettuata si desume la situazione della porzione immobiliare interessata all'esecuzione.

CONIEGGI DI STIMA

Superficie commerciale complessiva: mq. 55,00

Valori medi di mercato ricavati da

Banca dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano:

compreso tra €/mq. 1.600,00 e €/mq. 1.800,00.=

Bollettino Borsa immobiliare di Milano n. 32 (2° sem. 2007)

compreso tra €/mq. 2.100,00 e €/mq. 2.600,00.=

da cui un valore medio unitario preso in considerazione pari ad €/mq. 2.000,00 arrotondato.

Coefficiente di svalutazione per immobile occupato 0,80

Copia di

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

Conteggi di stima appartamento (per la quota intera):

LIBERO : MQ. 55,00x€/mq. 2.000,00 = € **110.000,00**

OCCUPATO: MQ. 55,00x€/mq. 2.000,00x0,80 = € **88.000,00**

Riassumendo quanto sopra esposto con riferimento al mandato

ricevuto il sottoscritto Geom. Fortunato GALISE, nella piena

coscienza del proprio dovere professionale, conclude che il

più probabile valore di mercato dell'immobile, sopra descritto

to e oggetto di esecuzione immobiliare, è di

€ 110.000,00 se libero (dicesi euro centodiecimila/00) per l'intera quota.

€ 88.000,00 se occupato (dicesi euro ottantottomila/00) per l'intera quota.

il sottoscritto allega di seguito quanto richiesto:

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato,

rif. a),

- Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su

foglio separato **rif. b),**

- Fotografie esterne del bene, **rif. c),**

- Documentazione di notifica di cui al p. 1 (avvisi di inizio operazioni peritali), **rif. d),**

- Copia quesito disposto

- Estratto Mappa, copia scheda catastale, visura per immobile catastato fabbricati di u.i.u.,

STUDIO TECNICO

Geom. FORTUNATO GALISE

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI)

Tel. 02-95735119 fax 02-42108016

- Ispezioni ipotecarie eseguite presso **AdT** Ufficio Provinciale di

Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1:

- Elenco sintetico delle formalità a nome di Nota

di Trascrizione per Pignoramento immobili.

- Estratto quotazioni immobiliari OMI - AdT di Milano.

- Estratto rilevazioni prezzi della Borsa Immobiliare di Milano

La relazione di stima è depositata in un originale per il Tribunale oltre a copia semplice e copia su supporto informatico.

In fede

MELZO 19 gennaio 2009

ad
o
P
CO
copia di