

Procedura R.G.E. N.504 / 2011

ITALFONDIARIO S.p.A.
Via Carducci n.131 - Roma

contro

[REDACTED]
Via Calabria n.2
Via Luigi Torelli n.5 - Milano

G.E. Dott.ssa Paola Facchini

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Esperto nominato: Geom. Alessandro Baglioni

Il sottoscritto Geom.Alessandro Baglioni, con studio in Segrate (MI), Via San Rocco n.5, iscritto all' Albo dei consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato in qualità di esperto nella procedura in calce per la stima dei beni immobili oggetto di pignoramento, dopo aver effettuato giuramento di rito innanzi al Signor Giudice Dott.ssa Paola Facchini iniziava le operazioni peritali di competenza.

Il quesito formulatomi richiedeva l'esamina dei documenti depositati agli atti; l'ottenimento dell'atto di provenienza; la comunicazione alle parti in causa dell'incarico ricevuto e la data di inizio delle operazioni peritali; esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento; la sua esatta individuazione catastale e la relativa precisazione dei confini; l'indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento specificando se lo stesso riguardi l'intera proprietà, una quota di essa, altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza; la descrizione sommaria del bene con l'indicazione dello stato occupativo, fatta eccezione dell'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, se gli stessi siano stati registrati e nel caso accertare la data di registrazione, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, nello specifico:

- *domande giudiziali;*
- *sequestri ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici;*
- *eventuali limiti all'edificabilità;*
- *diritti di prelazione;*


...
Via ...
...
...
...

...

Procedura R.G.E. N.504 / 2011

ITALFONDIARIO S.p.A.
Via Carducci n.131 - Roma

contro


Via Calabria n.2
Via Luigi Torelli n.5 - Milano

G.E. Dott.ssa Paola Facchini

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Esperto nominato: Geom. Alessandro Baglioni

Inoltre convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso:

- *oneri reali;*
- *obbligazioni propterem;*
- *servitù;*
- *uso;*
- *abitazione;*

L'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene tra cui trascrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; la verifica della sua regolarità urbanistico - edilizia e catastale, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, pronunciandosi sulla sanabilità di eventuali opere abusive; fornire notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'46 del Dgls 378/01 indicando gli estremi della concessione o licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso di costruire in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è stata costruita prima del 1° settembre 1967; fornire indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al D.lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009 e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M - Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37; l'individuazione del valore sia libero sia occupato, fornendo nel caso di quota indivisa la valutazione anche della sola quota.

Identificazione dell'immobile oggetto di perizia

Appartamento in Milano via Calabria n.2 - via Luigi Torelli n.5 - piano primo - piena proprietà.

Descrizione analitica

Comune di Milano via Calabria n.2 - via Torelli Luigi n.5; appartamento sito al piano primo composto da un locale oltre un locale servizio.

Identificazione Catastale

N.C.E.U. del Comune di Milano:

1. Appartamento ad uso abitazione :

foglio.186 - mapp.182 - sub.705 - P.1° - cat. A/4 - z.c. 2 - cl.5 - vani 2 - r.c. € 237,57

Coerenze esistenti

1. In relazione all'atto di provenienza:

Coerenze in corpo dell'unita immobiliare da nord in senso orario:

- o vano scala e proprietà di terzi; via Calabria; altra proprietà di terzi; proprietà di terzi e ballatoio comune.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

1. DESCRIZIONE

L'Immobile residenziale è ubicato in via Calabria n.2 angolo via Luigi Torelli; più precisamente nelle immediate vicinanze di piazzale Nigra e di viale Jenner.

Trattasi di zona a media densità residenziale con la presenza di numerosi esercizi commerciali al dettaglio, alcuni esercizi di ristorazione, un supermercato, un'ufficio postale, un ambulatorio della struttura ospedaliera del San Raffaele e la vicinanza ad un troncone delle Ferrovie dello Stato.

2. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare, di tipologia economico popolare a "ringhiera", è composto da porzioni di 2 / 4 / 5 piani fuori terra con locali cantina al piano interrato e munito di due ingressi carrabile / pedonale; uno da via Calabria n.2 (una scala) realizzato con portone in ferro; l'altro da via Luigi Torelli n.5 (due scale) realizzato con portone in legno.

Il condominio residenziale, realizzato intorno agli anni trenta, prevede una corte interna comune pavimentata in acciottolato su malta con la presenza di alcune essenze arboree e di un giardino recintato ad uso esclusivo dell'asilo rilevato al piano terra.

Dalla corte interna è possibile accedere direttamente ai vani scala per l'accesso ai ballatoi dei piani e alle unità immobiliari del comprensorio.

Il compendio immobiliare prevede un impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con la presenza delle rispettive caldaie all'interno delle unità immobiliari ed contatori del gas installati sui ballatoi comuni.

Complesso edilizio, realizzato con struttura in mattoni pieni, travature di ferro tipo "IPE" e copertura in struttura lignea, si presenta in cattive condizioni di manutenzione; nello specifico si rilevano alcuni distaccamenti degli intonaci nelle facciate interne e alcuni "puntellamenti" delle strutture portanti.

L' unità immobiliare oggetto di perizia, composta da un unico locale con angolo cottura e servizio igienico, è accessibile tramite vano scala e scala realizzata con gradini in pietra di serizzo e balaustre in ferro battuto senza il rivestimento dei corrimano.

4. Particolari

- ❖ Facciate: *rivestimento ad intonaco spatolato e c.l.s.;*
- ❖ Balconi: *presenti con balaustre in ferro verniciato;*
- ❖ Ingresso: *due portoni carrabili, vano scala, ballatoio comune, porta d'ingresso dell'appartamento blindata e rivestita in legno;*
- ❖ Scale: *struttura in ferro e c.l.s., gradini in pietra di serizzo e balaustre in ferro battuto senza il rivestimento dei corrimano;*
- ❖ Ascensore: *non presente;*
- ❖ Portineria: *locale privato ad uso portineria accessibile da corte interna;*
- ❖ Stato di manutenzione del fabbricato: *scadente.*

5. Particolari del fabbricato

Strutture in mattoni pieni e conglomerato cementizio, tetto a falde inclinate, manto di copertura in coppi.

6. Caratteristiche generali dell'immobile e dell'unità immobiliare

- ❖ Esposizione: *doppia su via Calabria e altra proprietà;*
- ❖ Pareti: *intonaco tinteggiato a civile, ceramica in bagno e nell'angolo cottura;*
- ❖ Pavimenti: *in monocottura recenti anche nel locale bagno;*
- ❖ Infissi esterni: *in legno con doppi vetri, persiane a battente in alluminio;*
- ❖ Infissi interni: *due porte a soffietto in legno tamburato;*
- ❖ Imp.videocitofono: *non presente, solo impianto citofono;*
- ❖ Imp.elettrico: *presente sotto traccia da verificare se a norma;*
- ❖ Imp.idrico: *presente sotto traccia da verificare se a norma;*
- ❖ Imp.termico: *impianto autonomo a gas metano, caldaia a muro e radiatori;*
- ❖ Bagno: *completo di due lavabi, tazza, bidet e piatto doccia;*
- ❖ Altezza dei locali: *ml.3,10;*
- ❖ Condizioni generali: *buone dopo le recenti opere di manutenzione.*

Consistenza

Superficie complessiva commerciale, calcolata a lordo delle murature esterne ed interne 100%, a confine 50%,- totale mq.32,00 circa.

Avvertenze per acquirenti e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà rendersi parte attiva nell'acquire, presso l'Amministratore del condominio, le informazioni necessarie allo scopo di venire a conoscenza degli importi aggiornati a carico dell'immobile su spese condominiali insolute inerenti agli ultimi anni di esercizio alla data di aggiudicazione; nonché eventuali quote / oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati e/o in corso ed oneri.

Vincoli incidenti sulla disponibilità del possesso e detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile lo stesso è risultato occupato da alcuni conoscenti dell' esecutato e completamente arredato.

- *Non risultano contratti di locazione o comodato gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento registrati presso gli Uffici del Registro di Milano e sul territorio nazionale.*

Pratiche edilizie

Immobile realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Decreto del 13 / 11 / 1924 - A.T.P.G n°111064 / 1924 - verbale del 08 / 10 / 1926.

Conformità urbanistico / edilizia

Immobile realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

DIA presentata al Sindaco del Comune di Milano in data 21 / 11 / 2003 P.G. 811.996 03.

Agibilità - Abitabilità

Abitabilità n°1599 rilasciata il 18 / 11 / 1926 - P.G. 112173 / 19152 / 1926 intestata al Sig.Michele Paradisi (piano T- 1°-2°-3°- 4°).

Altre porzioni:

Abitabilità n°561 rilasciata il 15 / 05 / 1930 - A.T.P.G.n°92631 / 18682 / 1929 e abitabilità n°770 rilasciata il 24 / 06 / 1930 - A.T.P.G. n°14179 / 2104 / 1930; entrambe intestate al Sig.Michele Paradisi.

Certificazione degli impianti

Non Presenti dell'appartamento.

Certificazione energetica dell'appartamento

Presente e in allegato alla Perizia.

Conformità catastale

Conforme.

Titoli di proprietà

Dall' esame dei registri presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Milano 1 a tutto il giorno 01 / 04 / 11 gli immobili in oggetto risultano di piena ed esclusiva proprietà del Sig. ██████████ nato ██████████ il ██████████ (██████████) avente la piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto di perizia;

Provenienza dello stesso:

- ❖ atto di compravendita in data 13 / 02 / 2006 n. 21879 / 10856 di repertorio - Notaio Crestetto Roberta di Milano, trascritto presso la *Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Milano 1* il 16 / 02 / 2006 ai n.ri 12055 / 6711, dai signori:
Scorzo Filomena Anna Maria nata a Cetraro 27 luglio 1950 (C.F. SCR FMN 50L67 C588K), per la quota di 3 / 6 (tre sestimi) di piena proprietà, Montemurro Ciro nato a Napoli il 03 / 11 / 1964 (C.F. MNT CRI 64S03 F839T), Montemurro Carmine nato a Napoli il 25 / 04 / 1966 (C.F. MNT CMN 66D25 F839N) e Montemurro Ugo nato a Napoli il giorno 08 / 07 / 1967 (C.F.MNT GUO 67L08 F839S), per la quota di 1 / 6 (un sesto) ciascuno di piena proprietà.

- ❖ i signori Montemurro Ciro, Montemurro Carmine e Montemurro Ugo a loro volta avevano acquistato la propria quota di 1 / 6 (un sesto) ciascuno per successione in morte del signor Montemurro Gennaro nato a Napoli il 17 / 06 / 1943 (C.F. MNT GNR 43H17 F839B), deceduto il 24 luglio 2005, denuncia di successione registrata presso l'ufficio del Registro di Milano 2 in data 19 / 12 / 2005 al n.1920 e trascritta presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 31 / 08 / 2007 ai numeri 67631 / 39051, accettazione tacita di eredità trascritta in data 16 / 02 / 2006 ai numeri 12056 / 6712;

- ❖ il signor Montemurro Gennaro a sua volta aveva acquistato la propria quota di 1 / 2 (un mezzo) di piena proprietà con atto di compravendita in data 25 / 02 / 2005 n.121642 / 7990 di repertorio - Notaio Barsotti Monica di Milano, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 04 / 03 / 2005 ai numeri 14288 / 8246, dalla signora Scorzo Filomena Anna Maria sopra generalizzata; la quale aveva originariamente acquistato l'intera piena proprietà con atto di compravendita in data 18 dicembre 2003 n.98668 / 17441 di repertorio - Notaio Matarrese Pasquale di Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 30 / 12 / 2003 ai numeri 103616 / 66491, dalla signora:
Paradisi Natalia nata a Milano il 14 / 07 / 1932 (C.F. PRD NTL 32L54 F205L);
la quale aveva a sua volta acquistato l'immobile, allora identificato al foglio 186, mappale 182, subalterno 517, in forza di verbale di conciliazione del Tribunale di Milano per divisione giudiziale con il signor Paradisi Michele in data 21 / 10 / 1995 n.14574 / 11146, registrato a Milano Atti giudiziari in data 28 / 12 / 1995 al n.76141, serie 4 / A e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 14 / 02 / 1996 ai numeri 6236 / 4885; i signori Paradisi Natalia e Paradisi Michele avevano acquistato la quota di 2 / 3 (due terzi) di proprietà, per successione legittima in morte del signor Paradisi Carlo, deceduto in Milano il 22 / 12 / 1980, denuncia di successione registrata a Milano in data 6 giugno 1981 al n.4091 e al n.1021 / 1981 e trascritta presso L'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 12 / 10 / 1981 ai numeri 34997 / 27998; e la quota di 1 / 3 (un terzo) di proprietà per successione legittima in morte della signora Magni Giuseppina, deceduta in Castellazzo Bormida il 14 / 12 / 1987, denuncia di successione registrata a Milano in data 07 / 06 / 1988 al n. 4117 e trascritta presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 08 / 07 / 1989 ai numeri 29454 / 20023;

Valore della quota colpita dal Pignoramento

La procedura colpisce la quota intera della proprietà pari a € 57.600,00 con i valori dell'immobile sia libero che occupato qui riportati:

• *Immobilie libere*

- Valore di riferimento dell' immobile libero € 57.600,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui trova, a corpo e non a misura dell'immobile libero € 57.600,00

• *Immobilie occupate*

- Valore di riferimento dell' immobile libero € 57.600,00
- - 15% per lo stato occupativo € 8.640,00
- Valore di riferimento dell'immobile libero € 48.960,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui trova, a corpo e non a misura dell'immobile occupato € 48.960,00

Il consulente nominato
Geom. Alessandro Baglioni
CTU n.11784

Alessandro Baglioni

Si allegano i seguenti documenti oltre l'istanza di liquidazione:

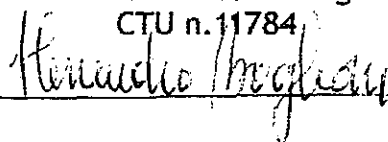
- Allegato fotografico.
- Planimetria catastale e visura storica;
- Atto di provenienza;
- Iscrizioni e Trascrizioni aggiornate;
- Certificazione Energetica dell'appartamento con fattura del Certificatore;
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate alle parti;
- Certificato di Agibilità;
- Quietanza spese di visura.
- CD.

Si attesta di aver provveduto ad inviare copia della perizia alle parti:

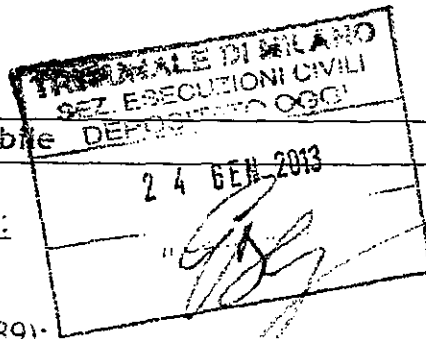

Via Alfredo Soffredini n.41
20126 Milano

Banca Intesa San Paolo S.p.A.
P.zza San Carlo n.156
10121 Torino

Il consulente nominato
Geom. Alessandro Baglioni
CTU n. 11784



Riepilogo:



Valutazione immobiliare

- Fonti d'informazione, ipotesi e criteri di stima:

Agenzie Immobiliari operanti in zona;
Osservatori del Mercato Immobiliare (listino CAAM n.39);
Stima comparativa considerando valori di mercato praticati nella zona per immobili simili;
Appartamento al piano primo per un tot di mq.32,00 circa.
Valutazione: mq. 32,00 x €/mq. 1.800,00 = € 57.600,00.

Valore della quota colpita dal Pignoramento

La procedura colpisce la **quota intera** della proprietà pari a € 57.600,00 con i valori dell'immobile sia libero che occupato qui riportati:

- Immobile libero:
- Valore di riferimento dell' immobile libero € 57.600,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui trova, a corpo e non a misura dell'immobile libero € 57.600,00

- Immobile occupato:
- Valore di riferimento dell' immobile libero € 57.600,00
- - 15% per lo stato occupativo € 8.640,00
- Valore di riferimento dell'immobile libero € 48.960,00

Prezzo base d'asta consigliato per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui trova, a corpo e non a misura dell'immobile occupato € 48.960,00

Il consulente nominato
Geom. Alessandro Baglioni
CTU n.11784

Geom. Alessandro Baglioni Via San Rocco, 5 Segrate (MI)
Tel. 338.9196526 - fax. 02.2134900
e-mail: a.baglioni@pec.cortexlan.it

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. N.504 / 2011

ITALFONDIARIO S.p.A.
Via Carducci n.131 - Roma

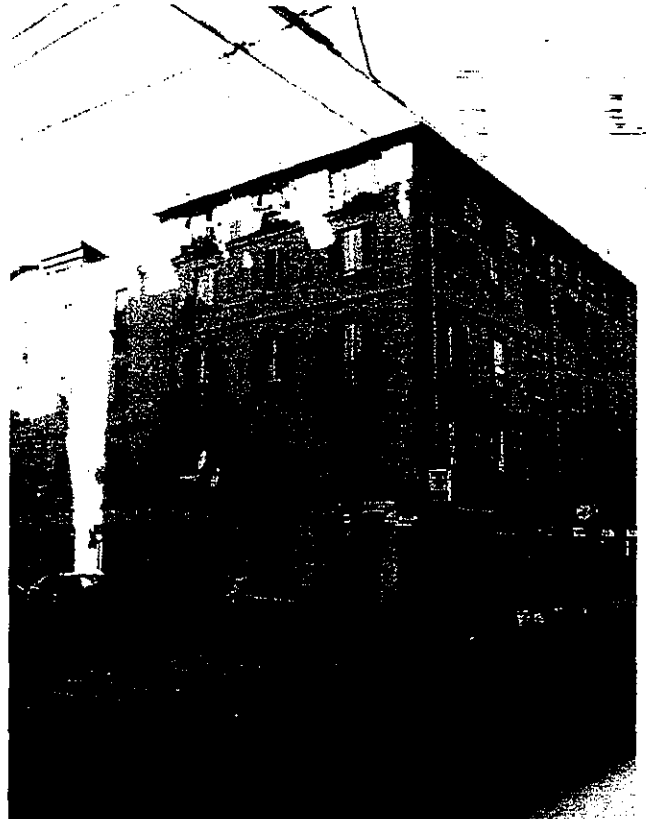
contro

[REDACTED]
Via Calabria n.2
Via Luigi Torelli n.5 - Milano

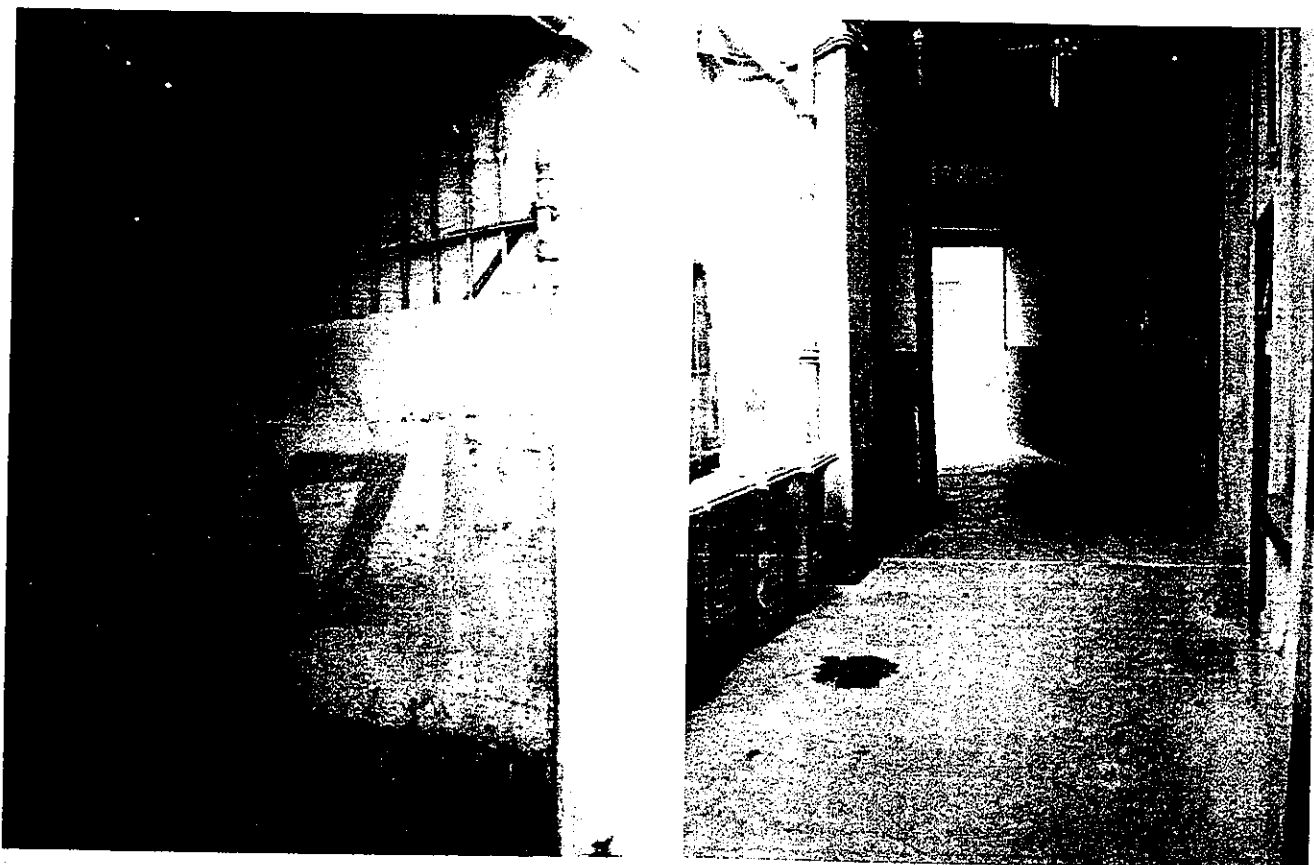
G.E. Dott.ssa Paola Facchini

Allegato fotografico

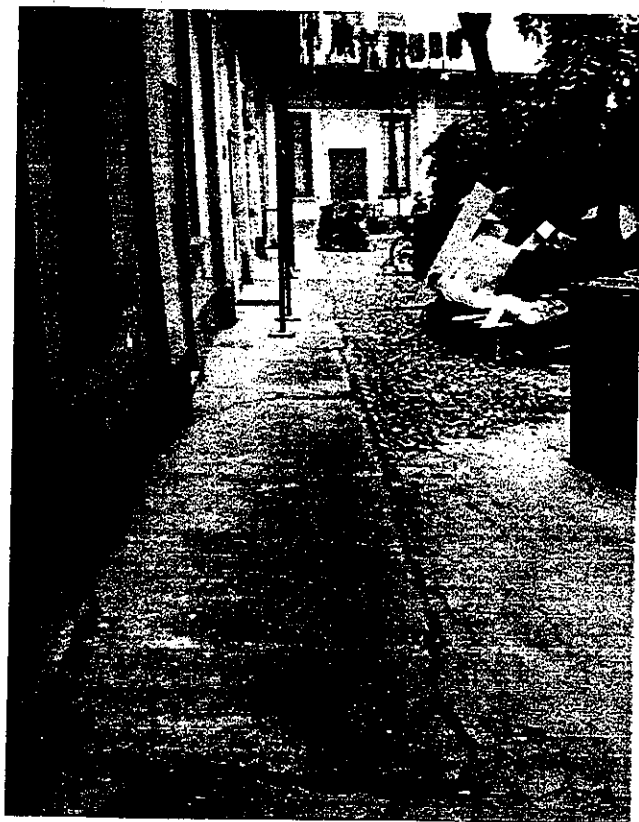
Esperto nominato: Geom. Alessandro Baglioni



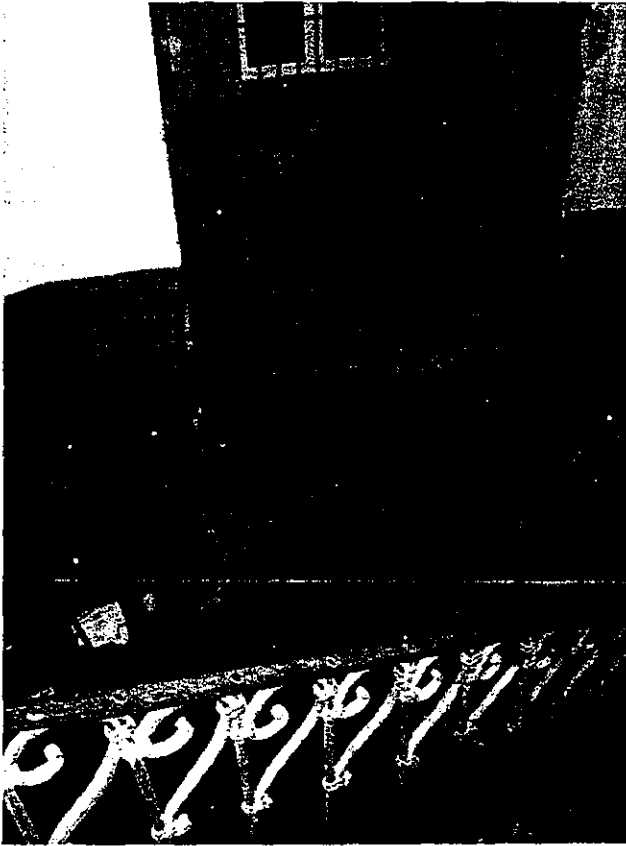
Ingressi carrabili e pedonali da via Calabria n.2 e da via Luigi Torelli n.5.



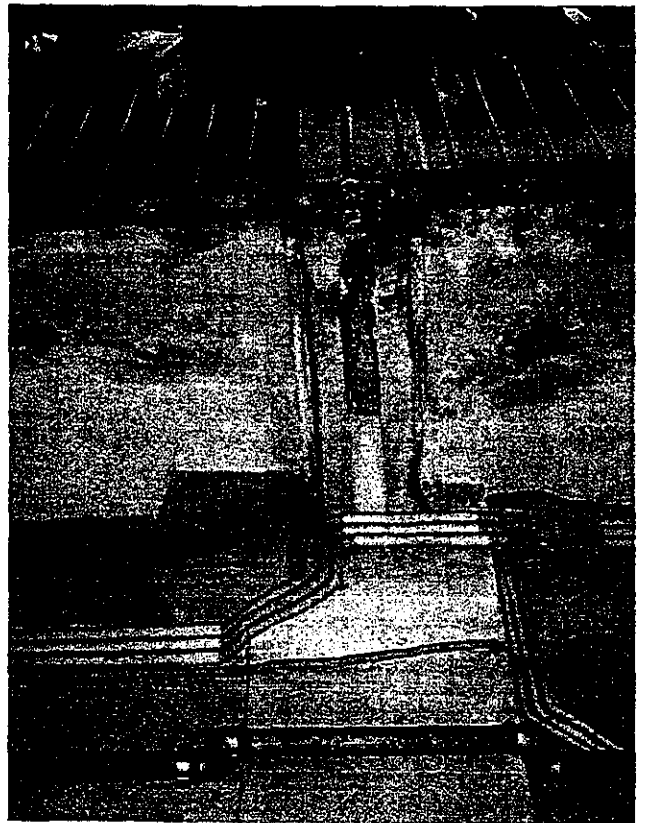
Particolari dell'accesso alla corte interna del condominio da via Calabria n.2 pavimentata in battuto di cemento; *portone in ferro non automatizzato e presenza di locale ecologico.*



Particolari dei ballatoi realizzati in struttura di ferro (travi "IPE") e c.l.s; *intonaci in precarie condizioni.*



Particolari dei gradini in pietra di serizzo e delle balaustre in ferro battuto rilevati nel vano scala; assenza d' impianto ascensore e degli estintori segnalati.



Particolari delle facciate interne rivestite in intonaco e delle pavimentazioni in monocottura rilevate nelle parti comuni; soglie e davanzali realizzati in pietra naturale e cls riconducibili all'età di fabbricazione dell'intero compendio.



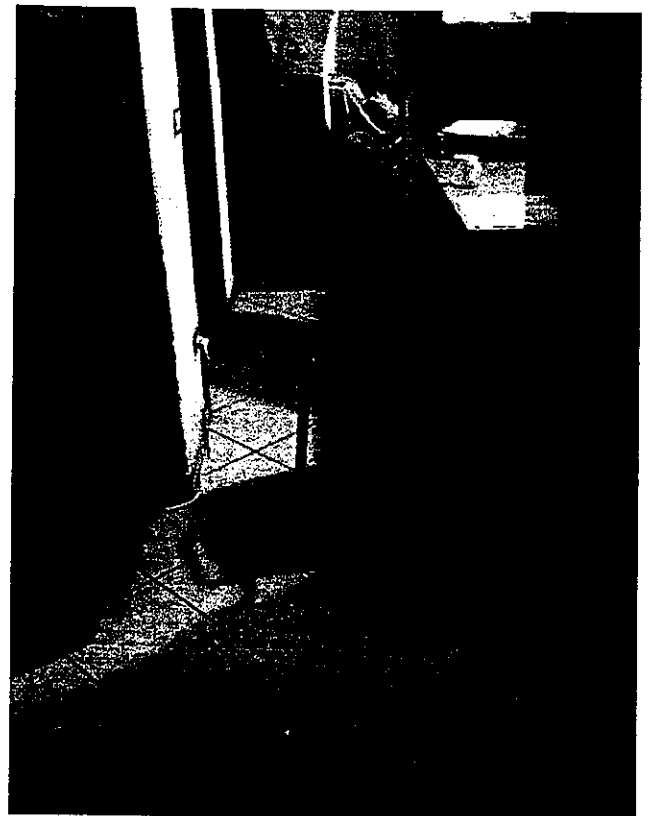
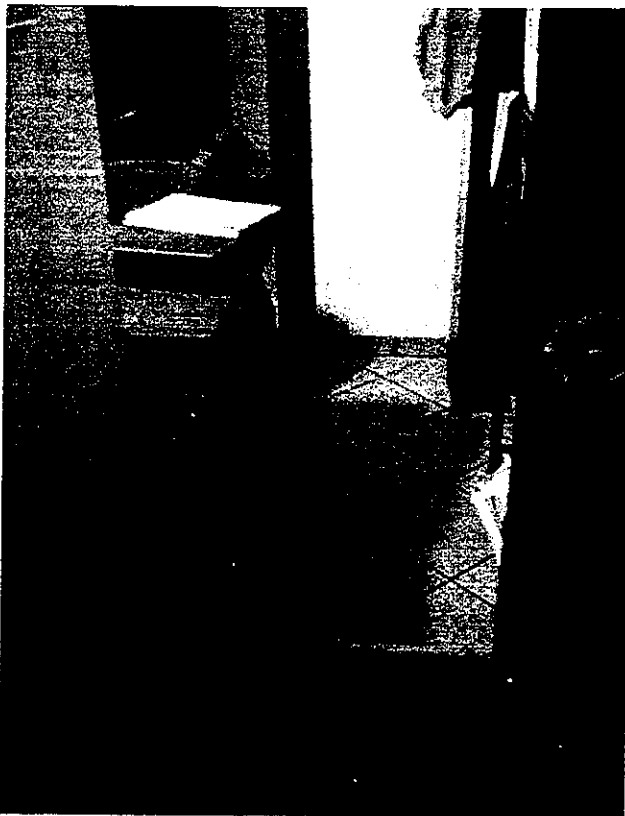
Particolari dei ballatoi e di alcune puntellature, realizzate con profilati "tipo innocenti", applicate ad alcuni tratti degli aggetti della struttura del tetto.



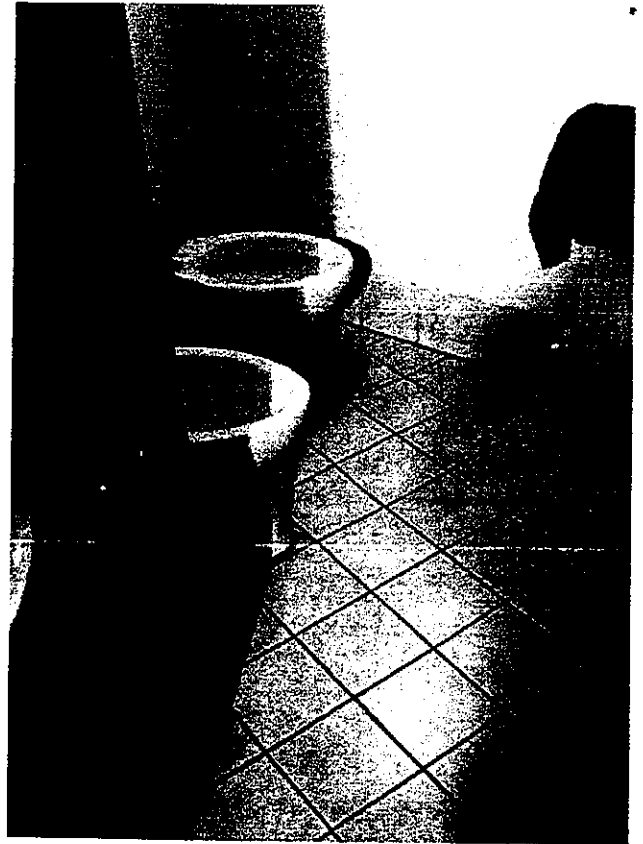
Pavimentazioni e rivestimenti delle parti comuni realizzati in monocottura e battuto di cemento.



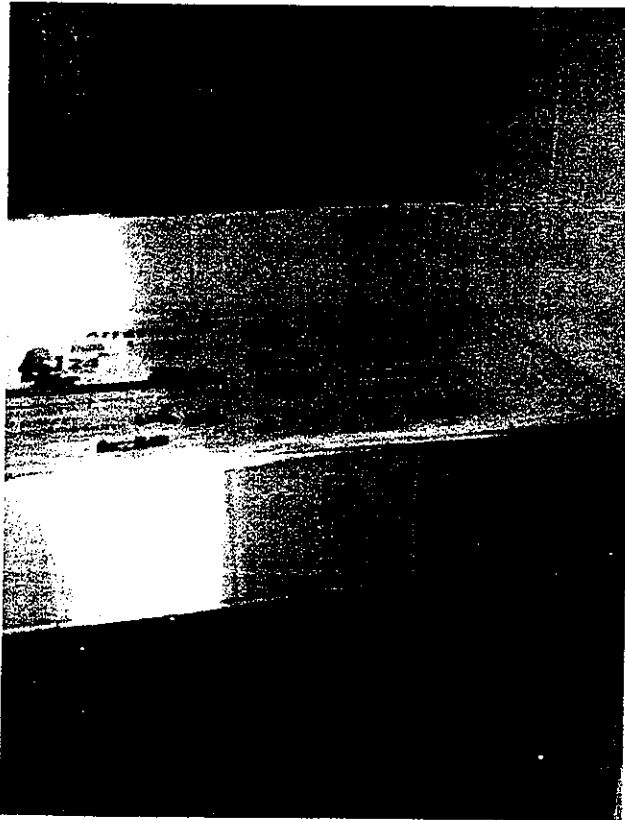
Particolari del contatore gas metano e della porta blindata relativi all'unità immobiliare oggetto di perizia; *impianto citofono installato nel disimpegno da verificare se operativo.*



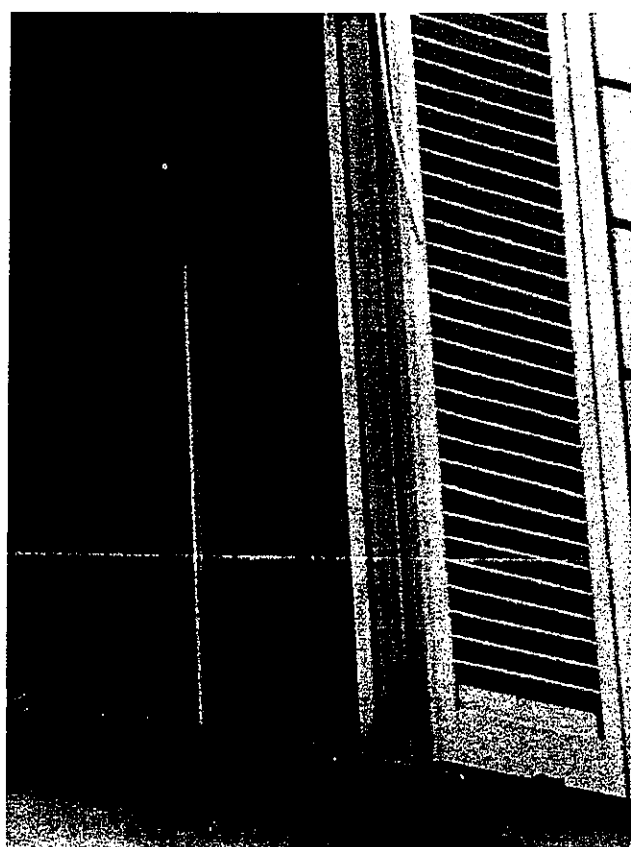
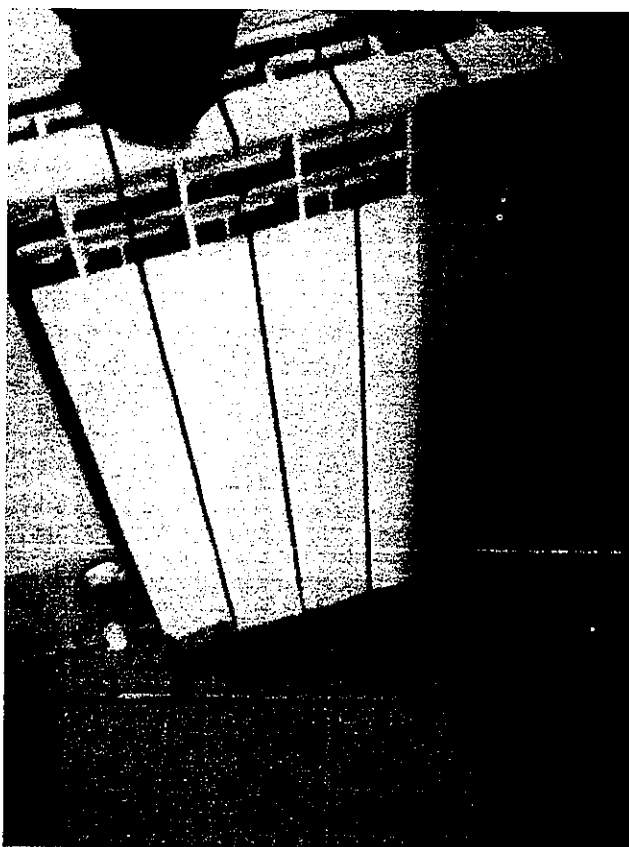
Pavimentazioni e rivestimenti in monocottura di recente posa; *infissi interni realizzati con porte in legno tamburato a soffietto di recente installazione.*



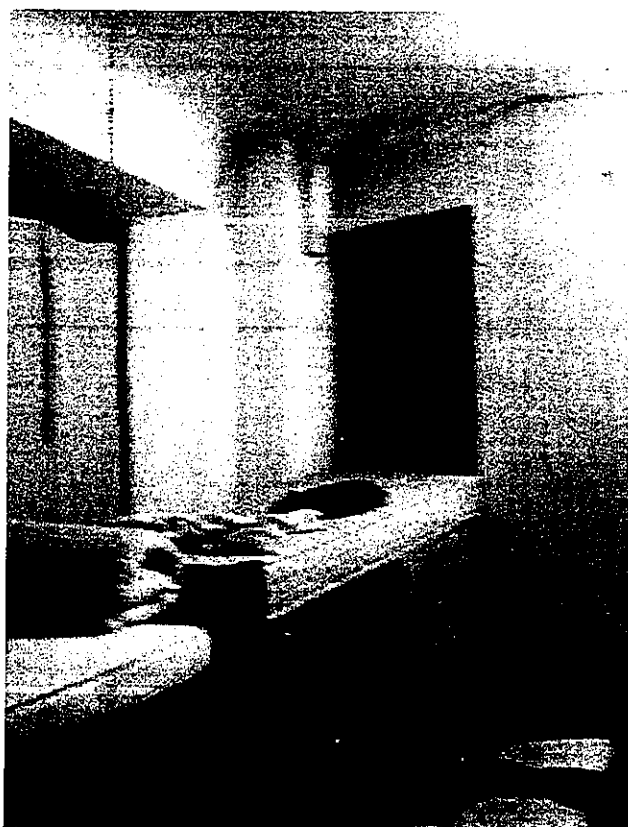
Particolari dell'accesso al locale bagno; *pavimentazioni, rivestimenti e infissi di recente sostituzione.*



Particolari dell'infisso in legno con doppi vetri rilevato anche nel locale bagno.



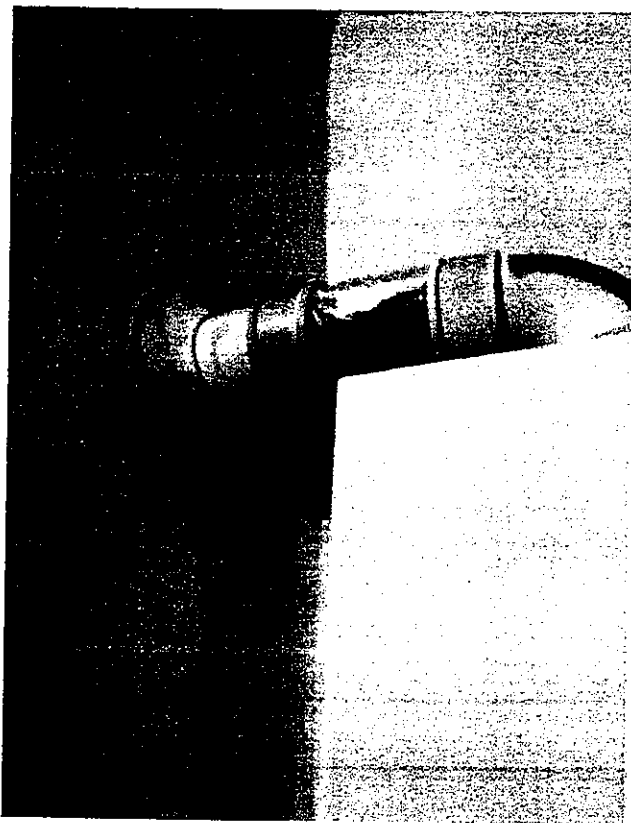
Radiatori in lega di alluminio rilevati nell'unità immobiliare in oggetto e regolarmente funzionanti.



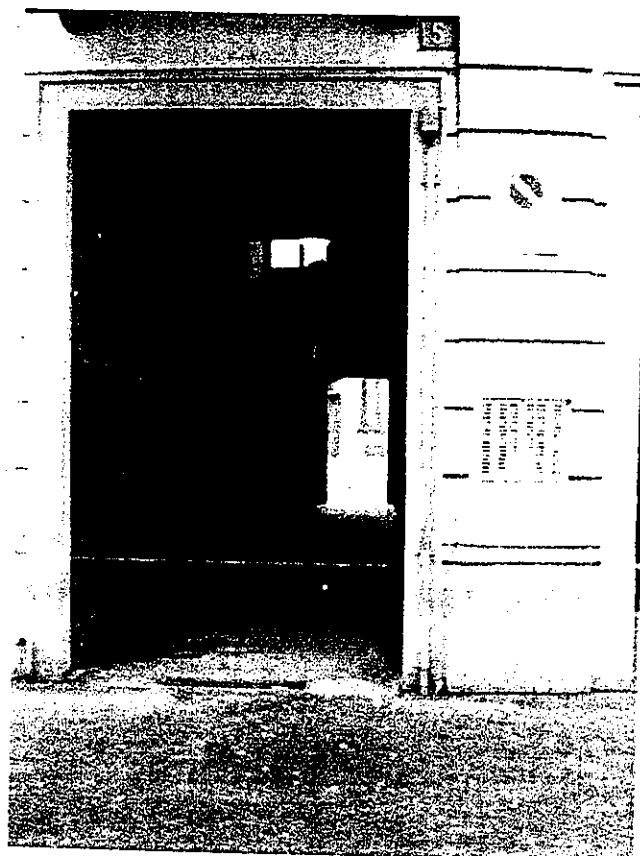
Particolari dell'unico locale e dell'angolo cottura rilevati all'interno dell'unità immobiliare oggetto di perizia; *angolo cottura realizzato con rivestimenti in ceramica.*



Particolari degli intonaci realizzati a civile e della caldaia installata nell'angolo cottura; presenza di alcune muffe e macchie di umidità rilevate al soffitto.



Locale portineria rilevato all'interno della corte comune.



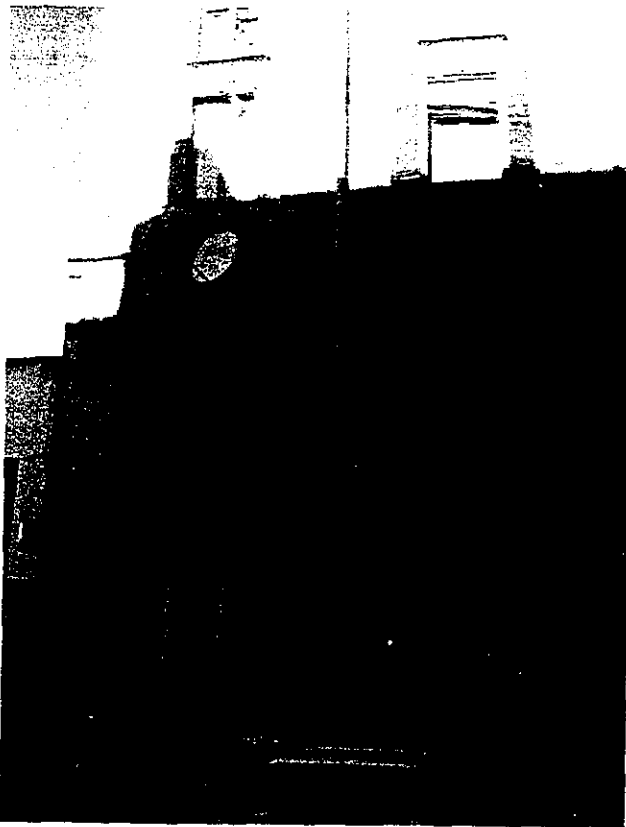
Pavimentazioni in acciottolato su malta rilevate nella corte interna ora occupata da alcune biciclette; accesso al compendio immobiliare anche da via Luigi Torelli n.5 realizzato con portone ligneo.



Particolari delle facciate interne del compendio immobiliare sviluppato su 3 / 4 / 5 piani fuori terra.



Particolari del compendio immobiliare; *coperture a due falde inclinate e manto di copertura in coppi.*



Particolare degli infissi esterni in alluminio verniciato rilevati nell'unità immobiliare oggetto di perizia.



Particolari di via Luigi Torelli nei pressi di piazzale Nigra; *presenza di alcune linee tramviarie e autobus del servizio pubblico ATM.*