

Consulenza Tecnica d'Ufficio

per la stima dell'immobile e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali di immobile sito in Comune di Legnano (Milano).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma G.E. Dott.ssa Elena Grazioli della III Sez. Civ. del Tribunale di Milano.

R.G.E. n. 580/2005 – SANPAOLO IMI SPA [REDACTED]

1. Premessa

Con provvedimento del Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari in data 16/01/2008, il G.E. nominava esperto per la stima dell'immobile Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta MILANO Maria Elena con studio in Milano, viale Andrea Doria, 17, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano n. 3872 con fissazione della data di formulazione del quesito e giuramento il 06/05/2008.

Oggetto di incarico: R.G.E. n. 580/2005 con fissazione di udienza 21.10.2008 e deposito della perizia in Cancelleria almeno 45 giorni prima con invio della relazione ai creditori/debitori.

Mandato al CTU:- accerti il CTU, tramite perizia, il valore di mercato dell'U.I. oggetto di pignoramento, allo stato attuale dell'immobile e la verifica dei documenti ipocatastali; - accerti, altresì, ogni ulteriore dato utile a far conoscere al Giudice la verità secondo il **QUESITO** agli atti.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il CTU provvedeva all'invio della **comunicazione di rito per il sopralluogo** in data **23/05/2008 ore 15.00**.

Il CTU, accompagnato da un assistente, effettuava il sopralluogo dell'U.I. che risultava utilizzata dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare.

Le operazioni di sopralluogo avvenivano con il controllo della conformità dei luoghi.



dello stato di consistenza e conservazione in base alla documentazione rilasciata dal NCEU e attraverso rilievo fotografico esterno/interno. Il creditore consegnava al CTU copia della documentazione in suo possesso relativa ai pagamenti effettuati, affinché lo stesso potesse metterla a disposizione del G.E. per le eventuali valutazioni.

Il CTU procedeva al regolare svolgimento delle operazioni di sopralluogo che si concludevano alle ore 17.00.

Descrizione dello stato dei luoghi - Inquadramento della zona e dell'edificio

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Inquadramento urbanistico

In base al PRG vigente, e alla variante adottata con D.C.C. 26 del 24/3/2002, l'edificio rientra in ZONA B4: zona residenziale consolidata e satura con edifici multipiano. Definizione – “zone comprendenti edifici alti pluripiano consolidati e costruiti in serie aperta o a blocco isolato”. Funzioni principali ammesse:- “la sola funzione principale ammessa è residenziale”.

Inquadramento della zona, descrizione dell'edificio e dotazione servizi

La zona ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è conterminata al centro storico ad est; l'asse viario determina il diaframma tra questo e l'area industriale ad ovest, che costeggia la stessa Via A. da Giussano, dietro a questa, parallela, corre la ferrovia FS-Milano-Gallarate. La Via A. da Giussano incrocia a metà, a nord dell'edificio oggetto di trattazione, le vie S. Bernardino/Goito (direzioni Novara/Magenta/Stadio/Cimitero Parco) e a sud via San Giuseppe Benedetto Cottolengo, di qui l'area della Chiesa di S. Maria delle Grazie, su C.so Magenta. L'asse viario A. da Giussano si sviluppa con andamento nord/sud mettendo in comunicazione la zona a nord della stazione ferroviaria con, a sud, il Cimitero, via

2) **Identificazione del bene con precisazione dei confini e dei dati catastali** –
v. ALL. b).

Atto di pignoramento notificato in data 13.05.2005 R.G. n. 70208 – R.P. 36339
Uff. Prov. di Milano a favore SANPAOLO IMI SPA con sede in Milano P.zza S.
Carlo n. 156 - Torino. Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

Atto di provenienza

Notaio Ubaldo La Porta in Sesto S. Giovanni (MI) in data 7 aprile 1997 rep. N.
1438/561 con il quale i coniugi ~~_____~~ F.

~~_____~~

~~_____~~ vendono a ~~_____~~ ~~_____~~

~~_____~~

3) **Descrizione sommaria del bene**

L'U.I. si trova nel Comune di Legnano (MI) Via Alberto da Giussano, 57 –
P.T./1/1S: abitazione su due livelli e cantina. L'abitazione è costituita da n. 4 locali,
2 bagni, 2 disimpegni, veranda chiusa, cantina e piccola porzione di area nuda.
Con ingresso da strada, pedonale e carraio, si accede all'U.I. attraverso cortile
comune ad altro immobile; l'accesso diretto al P.T. su fronte strada – A. da
Giussano - è stato murato dal lato interno nella recente ristrutturazione. L'U.I.
risulta internamente in buono stato.

Il piano terra è costituito da due locali oltre il bagno con accesso
dall'ingresso/disimpegno; il piano primo con accesso dalla scala interna è
composto da due locali, bagno e veranda coperta; la cantina ha altezza mt. 2, è
situata al piano sotterraneo, areata con 2 bocche di lupo. Gli impianti elettrico,
acqua sanitaria, citofono, tv, sono stati rifatti nella ristrutturazione, il riscaldamento
è autonomo. La superficie dell'immobile risulta mq. 171,66. L'altezza dei locali è di

Bosco – V.le Gorizia, che si connette a C.so Sempione – l'Ospedale – il Comune di Cerro Maggiore con l'incrocio a sud, ad angolo retto, che consente tale itinerario di collegamento e trasforma la via, di calibro sufficiente, in un asse dal transito veloce e frequente. L'area di fronte all'edificio è occupata dai capannoni dell'Azienda Franco Tosi – industria attiva nel settore metallurgico, edificata su due isolati.

Nella zona la tipologia edilizia è principalmente di due tipi: edifici bassi alla "moderna lombarda" ed edifici con sviluppo di n. 2 – 3 piani f.t. risalenti agli anni '50 – '60,

lungo il fronte a residenza della Via A. da Giussano sono presenti edifici più recenti. Sono attivati i servizi di trasporto pubblico: la via è servita da un collegamento di trasporto bus extraurbano STIE e da due linee urbane di collegamento all'Ospedale - Cimitero Parco e agli Uffici INPS.

Sono presenti nel quartiere servizi commerciali/artigianali quali parrucchiere, bar, pizzeria e due Agenzie Immobiliari.

La tipologia dell'edificio in cui è ubicata l'U.I., è a palazzina singola a due piani con locale interrato cantina, affacciata su cortile comune ad altra costruzione demolita per rifacimento e piccola area pertinenziale retrostante.

L'edificio è situato in via A. da Giussano, 57 ed è costituito da n. 2 piani f.t. su fronte strada e cortile con accesso pedonale e carroio.

L'anno di costruzione dell'edificio, in base alla documentazione acquisita, è antecedente al 01/09/1967.

Caratteristiche delle parti comuni

Le facciate dell'edificio sono tinteggiate al plastico col. beige. La copertura è a falde inclinate. Su fronte strada il cancello in ferro col. nero, la pavimentazione del cortile è in elementi autobloccanti, la recinzione verso l'area retrostante è in rete plastificata.

mt. 2,97, l'orientamento è nord-sud, l'affaccio è su strada e su cortile interno.

Dall'esame dello stato dei luoghi, dalla documentazione agli atti e da quanto acquisito ulteriormente si riscontra che: - non risultano sostanziali o significative modificazioni dei luoghi. Le facciate esterne sono tinteggiate, la porta d'ingresso, gli infissi esterni/interni sono in legno scuro, il rivestimento delle pareti e plafoni tinteggiati, i pavimenti sono in parquet e ceramica nei servizi, i rivestimenti dei bagni in ceramica. La scala di collegamento è dotata di corrimano e parapetto con rivestimento in legno. Sono presenti le dotazioni dei servizi in normali condizioni, predisposti tutti gli allacciamenti alle reti di fornitura: riscaldamento (centralizzato)/gas/luce/telefono/citofono/TV.

Il valore commerciale è calcolato in mq. 172,00 lordi più 10% di corte e area retrostante per mq. 189,20 con arrotondamento in mq. 189,00. Alla luce delle considerazioni tratte sulla perizia e della disamina dello stato dei luoghi, dei titoli esibiti ed acquisiti o agli atti, nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia, si afferma quanto segue e si elencano i seguenti elementi.

4) Stato di possesso

Le verifiche effettuate e il sopralluogo hanno evidenziato che l'U.I. è utilizzata dalla proprietaria e proprio familiare.

Stato occupativo: libero - utilizzato dalla proprietà.

5) Verifica esistenza di formalità/vincoli/oneri gravanti sul bene/a carico acquirente

Non sono emerse formalità, vincoli od oneri anche condominiali gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in particolare: - domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni - atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

della casa coniugale con relativa data ed eventuale trascrizione – altri pesi o limitazioni d'uso.

6) Verifica esistenza di formalità/vincoli/oneri gravanti sul bene/a carico procedura

Non sono evidenziati vincoli/oneri anche di natura condominiale.

7) Verifica regolarità edilizia/urbanistica/catastale/esistenza opere abusive

La verifica della regolarità edilizia, urbanistica e di agibilità del bene non ha evidenziato difformità. Si dichiara che la costruzione è iniziata prima del 01/09/1967. Non si sono riscontrate opere abusive o condonate. La variazione catastale risulta in atti dal 1984, antecedente ai termini del condono edilizio. L'U.I. deriva dalla fusione di due U.I. distinte su due piani ore collegate da scala interna.

8) Valore dell'immobile

Per determinare il valore dell'U.I. allo stato attuale si è proceduto con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato in funzione della domanda e dell'offerta di tale bene sul mercato.

Valore immobile vuoto: il CTU ritiene di potere ragionevolmente dedurre la valutazione attendibile per tutte le motivazioni elencate in € 1.800/mq.x mq. 189,00

=> **complessivi € 340200,00 (trecentoquarantamiladuecento/euro)**, ed un

valore dell'immobile **occupato** di € **238140,00**

(duecentotrentottomilacent quaranta/euro).

Allegati: a) b) c) d) e).

Milano, 31/07/2008

(C. U. Arch. Maria Elena Milano)

