Geom. SALVATORE ITALIA
Via Cenisio, 25 - 20154 MILANO
Telefono 02-33610130

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Tribunale Civile di Milano – Sez. Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Banca di Cernusco/[redacted]**

**R.G. 862/06**

**Giudice dell'Esecuzione Sig.a D.ssa Grazioli**

Geom. Salvatore Italia

Con studio in Milano via Cenisio 25, in qualità di C.T.U.

Premessa

Avendo effettuato il sopralluogo e l'accesso presso l'Ufficio Ipoteche di Milano, redigo questa relazione.

QUESITO

Allegato in copia

**1) Certificazione ipo-catastale**

(allegata anche in foglio separato)

A) **Ipotecaria**

La documentazione ventennale da 25.05.06 pignoramento, indietro a 25.05.86 completamento XX.le, è correttamente prodotta con la certificazione notarile.

La verifica ipotecaria del CTU la conferma:

**Danti causa**:

- Mazza Valerio da 01.01.73, a trascrizione 11.03.99 vendita a Guarnera Luciano.

- Guarnera Luciano da 25.02.99 repertorio acquisto, a 31.05.03 trascrizione vendita agli esecutati Barbiroli Pierluigi Davide e Granillos Henriquez.

**Esecutati**:

[redacted] e [redacted] da 28.05.03 repertorio acquisto, a 27.06.06 trascrizione pignoramento:

- Acquisto trascrizione del 31.05.03 n. 52012/83988;
- Ipoteca iscrizione del 31.05.03 n. 16209/83989 a favore di Credito Coop. Lombardo;
- Ipoteca iscrizione del 20.07.05 n. 28771/110887 a favore Esatri;
- Pignoramento trascrizione del 27.06.06 n. 52183/100619 a favore Banca Cernusco.

B) **Catastale**

- E' prodotta con lo storico;
- Manca il canonico documentale Estratto mappa catastale, questo non ostativo ai fini della relazione d'Ufficio.

**2) Regolarità edilizia**

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato è ante 1.9.67, come annotato nel visionato atto di acquisto del dante causa Mazza Valeriano del 20.11.67.

La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, di cui l'allegata planimetria catastale del 05.10.63 qui allegata in copia dal CTU, corrisponde allo stato attuale e non evidenzio abusivismo alcuno.

**3) Descrizione**

Appartamento in edificio condominiale in Pioltello provincia di Milano, via Cimarosa 5 piano ottavo composto da due locali, cucina e bagno.

La superficie commerciale è di circa mq. 62 (muri compresi, al 50% i confinanti, per 1/3 i balconi).

L'edificio di cui fa parte, di costruzione circa anno 1963, è con finiture di tipo economico, riscaldamento centralizzato, ascensore e portineria, in discreto stato di manutenzione, di cui la fotografia allegata.

Le finiture interne dell'appartamento rilevano intervento di ristrutturazione recente, con esclusione dei serramenti esterni in scadente stato di manutenzione.

Esse sono di tipo economico, in buono stato di manutenzione salvo lo stato attuale di non utilizzo, di cui le fotografie allegate.

NOTA

E' non occupato, libero da conduttore.

**4) Criterio di stima**

Ritengo applicabile il criterio commerciale del valore in comune commercio, in base alla zona in cui è allocato l'immobile; a titolo conoscitivo riporto il derivante valore unitario al metro quadrato.

**5) Divisibilità**

In base alla distribuzione degli spazi interni, l'appartamento non è comodamente divisibile.

**6) Valutazione**

Passando alla stima dell'immobile descritto, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, tenendo presente:

-Lo stato di fatto (consistenza, vetustà, manutenzione);

-L'ubicazione in pianta e nel piano dell'edificio di cui fa parte;

-L'ubicazione dell'edificio,

-I prezzi praticati in zona e fatte le debite proporzioni,

ritengo che il valore venale in comune commercio da attribuirgli sia di complessivi **€ 115.000**, pari a circa € 1.850/mq..

**7) Individuazione e base d'asta**

(individuazione allegata anche in foglio separato)

Appartamento in edificio condominiale in Pioltello provincia di Milano, via Cimarosa 5 piano ottavo, composto da due locali, cucina e bagno, censito al foglio 2, particella 357, subalterno 28, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3.5, rendita € 307.29.

Confini in linea di contorno: cortile fronte via Cimarosa, appartamento di terzi, vano scala, cortile interno su due lati d'angolo.

Prezzo base d'asta € 115.000

Avendo così espletato il mandato conferitomi, chiudo questa relazione.

In fede.

Geom. Salvatore Italia

Milano, 03 Settembre 2007

Allegati:

Quesito

Lettera esecutato e creditore per sopralluogo

Lettera esecutato e creditore per copia CTU

Planimetria catastale

N. tre fotografie

<u>In deposito</u>

Fogli a parte inerenti l'ipotecario e l'individuazione del bene

Copia della C.T.U.

Certificazione ipo-catastale

Dischetto

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

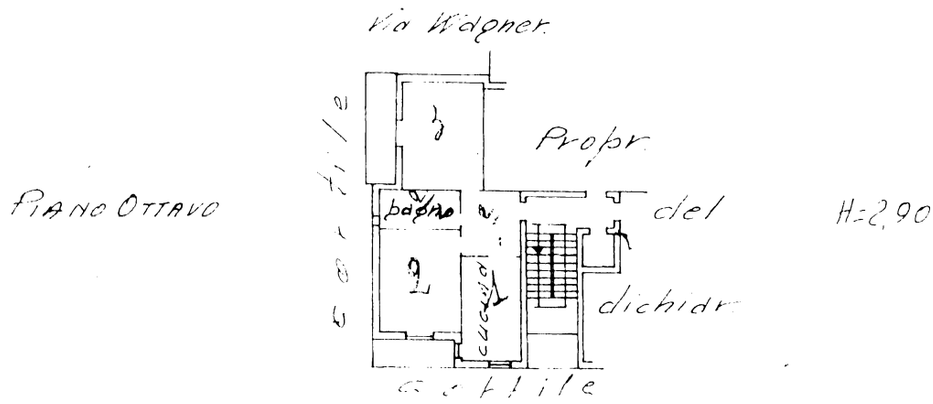
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* Piotello *Via* Cimarosa - Wagner

*Ditta* Imm. "MILANO" S. a S. di Galbiati & C.

**Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di** MILANO

L 0660096




*ORIENTAMENTO*

SCALA DI 1:200

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|---|
| *DATA* | |
| *PROT. N°* | |

*Compilata dal* Perito Edile
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Pietro Fregona

*Iscritto all'Albo dei* Periti Industr.

*della Provincia di* Milano n.° 1698

DATA 5 Ottobre 1963

*Firma:*

LIBRERIA DEGLI UFFICI
MILANO - Via Moscova, 10 - Tel. 650.227
Concessionaria Autorizzata

Agenzia del Territorio

Data: 08/11/2010 - Ora: 16.51.42 Segue

# Visura storica per immobile

Visura n.: T365551 Pag: 1

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/11/2010

**Dati della richiesta** **Comune di PIOLTELLO ( Codice: G686)**
**Provincia di MILANO**

**Catasto Fabbricati** **Foglio: 2 Particella: 357 Sub.: 28**

**INTESTATI**

1 [redacted] [redacted] (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2 [redacted] [redacted] (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

**Unità immobiliare dal 25/02/1999**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | |
| 1 | | 2 | 357 | 28 | | | A/3 | 4 | 3,5 vani | Euro 307,29 L. 595.000 | SCRITTURA PRIVATA del 25/02/1999 n . 15064 .1/1999 in atti dal 12/03/1999 |

**Indirizzo** VIA DOMENICO CIMAROSA n. 5 piano: 8 scala: 1;
**Notifica** - **Partita** 1014783 **Mod.58** -
**Annotazioni** passaggi intermedi da esaminare

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | |
| 1 | | 2 | 357 | 28 | | | A/3 | 4 | 3,5 vani | Euro 307,29 L. 595.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |

**Indirizzo** , VIA CIMAROSA DOMENICO n. 5 piano: 8 scala: 1;
**Notifica** - **Partita** 1227 **Mod.58** -

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/11/2010

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | |
| 1 | | 2 | 357 | 28 | | | A/3 | 4 | 3,5 vani | L. 1.295 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |

**Indirizzo** , VIA CIMAROSA DOMENICO n. 5 piano: 8 scala: 1;
**Notifica** - **Partita** 1227 **Mod.58** -

### Situazione degli intestati dal 28/05/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] |
| 2 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] |

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/05/2003 Trascrizione n . 52012 .1/2003 in atti dal 03/06/2003 Repertorio n .: 13018 Rogante: DE ROSA GIUSEPPE Sede: MILANO COMPRAVENDITA

### Situazione degli intestati dal 25/02/1999

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | GUARNERA Luciano nato a PATERNO` il 19/10/1964 | GRNLCN64R19G371U* | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 28/05/2003 |

**DATI DERIVANTI DA** SCRITTURA PRIVATA del 25/02/1999 Trascrizione n. 15064.1/1999 in atti dal 12/03/1999 Repertorio n.: 5579 Rogante: DE ROSA GIUSEPPE Sede: MILANO COMPRAVENDITA

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | MAZZA Valeriano nato a MILANO il 02/03/1922 | MZZVRN22C02F205S* | (1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 25/02/1999 |

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria