DOTT. ARCH. ISABELLA TANGARI
CTU TRIBUNALE DI MILANO N° 10248
Via Lamarmora, 18 - 20122 Milano
Tel./Fax 02.5460390
e-mail: isabella.tangari@gmail.com

ORIGINALE

TRIBUNALE DI MILANO CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO

Sezione III Esecuzioni Immobiliari – R.G. 495/2008

Giudice Esecutore: Dott. G. Blumetti

LA PRESENTE RELAZIONE VIENE DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN ORIGINALE, IN COPIA SEMPLICE E SU SUPPORTO INFORMATICO

TRIBUNALE DI MILANO SEZ. ESECUZIONI CIVILI DEPOSITATO OGGI - 4 MAG. 2009 Il Cancelliere

RELAZIONE DI STIMA

dell' unità immobiliare

sita in

BUSTO GAROLFO (MI)

Via N. Sauro, 7

RUSTICO P.T/P.1– (Fg. 18, Part. 98, Sub 706 – C/2)

CAUSA

[redacted]

contro

[redacted]

R.G.E. 495/08

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni,

PREMESSO CHE

all'udienza del giorno 10 Marzo 2009 la sottoscritta Dott. Arch. ISABELLA TANGARI, nata a Milano il 01 Aprile 1967, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n. 9110 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano al n.10248, con studio in Milano, Via Lamarmora, 18, Tel./Fax. 02/5460390, veniva nominata C.T.U. per la causa indicata in epigrafe;

che venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

"**PROVVEDA** l' esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO TANGARI ISABELLA architetto 9110

procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell' atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l' occupazione con specifica attenzione all' esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l' eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

il rilascio;

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:
   - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
   - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione
   - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
   - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
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), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all' acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie catastali: ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; fornisca le notizie di cui all 'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

   a) della certificazione energetica di cui alla legge 10/91 e successivi decreti legislativi n. 195/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;

   b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37

9. A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)

e) depositi, oltre all' originale dell' elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno'96).

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO
CONSERVATORI
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

Provveda almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza a depositare la

relazione scritta in cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico, e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitori, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Avverta il Giudice e il Creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

che in data 16 Aprile 2009 il perito estimatore, ha effettuato il sopralluogo dell' immobile in oggetto sito a Busto Garolfo (Mi) – Via N. Sauro, 7, **ma non è potuto entrare, poiché il proprietario non si era reso reperibile.**

Tuttavia il Perito, verificato che trattasi di cantiere, pare in stato di abbandono, e che è impossibile entare poiché l'immobile è pieno di detriti e macerie da demolizione, ritiene inopportuno eseguire l'accesso forzato tramite Custode Giudiziario;

CIÓ PREMESSO

Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluogo, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente relazione:

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

CON INDICAZIONE DEI BENI COLPITI

Il C.T.U. esaminati i documenti forniti ha identificato quale **bene pignorato l'intero immobile** :

rustico piano terra più piano primo sito in Busto Garolfo (Mi), Via N. Sauro, 7 –

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

piano T/1, di proprietà del Sig. [redacted]

1) rustico piano terra più piano primo

Dati catastali : foglio 18, part. 98, **sub 706, cat. C/2**, cl. 1, consistenza mq. 34, rc. 49,17 – Via N. Sauro, 7 – Piano T-1 –intestato a [redacted] *(All. 5,6,7,8).*

Confini immobile: Nord mapp. 65, Sud cortile comune, Est altra unità, Ovest altra unità.

Atto di pignoramento: data 21 Febbraio 2008, [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in [redacted] notificato a Sig. [redacted] residente a Monza – Via Monte Cervino, 2, mediante raccomandata a/r *(All. 1,2).*

Atti di provenienza:

1) Atto notarile di compravendita, in data 29 Gennaio 2002, nn. 6150/1710, notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo, trascritto in data 18 Febbraio 2002 alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. 19701/11907, con il quale [redacted] vendeva a [redacted] *(All. 3,4,5).*

Formalità pregiudizievoli insistenti sull'immobile:

- Pignoramento immobiliare data 21 Febbraio 2008, Rep. n .7167, *(All. 1).*

- Nota di Trascrizione data 20/03/2008 ai nn. 37766/20574 a favore di [redacted] *(All. 2,4).*

- Ipoteca a garanzia di mutuo iscritta in data 18 Febbraio 2002 ai nn. 19702/4214 a favore di Credito Italiano S.p.a. con sede in genova e a carico del [redacted] per €.144.600,00 *(All. 4).*

- Ipoteca legale iscritta in data 16 Marzo 2005 ai nn. 36953/8361 a favore di Esatri Esazione Tributi S.p.a. a carico del [redacted] €. 7.208,28 *(All. 4).*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

3) DESCRIZIONE DEI BENI

L' unità oggetto di pignoramento (rustico piano terreno più piano primo) fanno parte di una complesso immobiliare a corte situato a Busto Garolfo (MI) in Via N. Sauro, 7, una zona semicentrale di Busto Garolfo, facilmente raggiungibile in auto da Milano con l'autostrada A4 Milano/Torino uscita Arluno e poi con la SP 34 direzione Ossona, Casorezzo, Busto Garolfo.

I beni pignorati sono costituiti da:

Rustico costituito da piano terra e piano primo di una palazzina di n. 2 piani fuori terra in Via N.Sauro, 7 facente parte di un complesso a corte.

Il complesso è in parte a 3 piani, in parte a 2 piani, le facciate sono in intonaco plastico colore grigio all'esterno e colore bianco e grigio all'interno, i serramenti sono in legno con persiane in legno, all'interno si ha un cortile sul quale si affacciano tre corpi di fabbrica a 2 o 3 piani fuori terra.

L'ingresso avviene da Via N. Sauro attraverso un portone in legno carrabile e pedonale.

NOTA BENE: il Perito non è riuscito ad accede all'immobile, ma poiché l'immobile è senza serramenti ha potuto vedere che all'interno i piani non sono comunque praticabili, in quanto pieni di macerie e senza scala di collegamento fra piano terra e piano primo.

RUSTICO: part. 98, sub 706

PIANO TERRA: Il piano terra è costituito da:

allo stato attuale da un unico locale,

sulla scheda catastale da un unico locale *(All. 6,7,8)*,

sulla tavola di concessione 146/98 da un locale con spazio cottura più scala di collegamento pt/p1 *(All. 10)*.

PIANO PRIMO: Il piano primo è costituito da:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

allo stato attuale da un unico locale,

sulla scheda catastale da un unico locale *(All. 6,7,8)*,

sulla tavola di concessione 146/98 da un locale letto, un locale servizio igienico più scala di collegamento pt/p1 *(All. 10)*.

Nota : Sopra al primo piano sono in costruzione i tavolati esterni del secondo piano come recupero del sottotetto, come da DIA 124/2002.

L'altezza dei locali da scheda catastale é di ml. 2,45 piano terra, ml. 4,30 piano primo.

L'impianto elettrico è inesistente.

L'impianto di riscaldamento è inesistente.

L'acqua calda è inesistente.

I serramenti non ci sono.

Le persiane non ci sono.

La porta di ingresso non c'è.

Si hanno grate in ferro antintrusione ai vani delle finestre e al vano della porta di ingresso.

4) STATO OCCUPATIVO

Attualmente l'unità immobiliare è vuota.

5) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte del **Complesso immobiliare in Via N. Sauro, 7.**

Il Perito non ha trovato in loco nessuna indicazione in merito all'amministrazione dello stabile.

Di conseguenza il Perito non è riuscito a recuperare l'ammontare delle spese di gestione.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto 9110

6) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE VERRANNO CANCELLATI E RELATIVI ONERI TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE (all. 1, 2,5):

TRASCRIZIONI:

1) **Pignoramento** in data data 21 Febbraio 2008, Rep. [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in [redacted] a favore di UNICREDITBANCA S.P.A. e contro [redacted] *(All. 1,2,4).*

ISCRIZIONI:

1) Ipoteca a garanzia di mutuo iscritta in data 18 Febbraio 2002 ai nn. [redacted] a favore di [redacted] con sede in genova e a carico del Sig. [redacted] per €.144.600,00 *(All. 4).*

2) Ipoteca legale iscritta in data 16 Marzo 2005 ai nn. 36953/8361 a favore di [redacted] a carico del [redacted] er €. 7.208,28 *(All. 4).*

ONERI CANCELLAZIONI:

Gli oneri di cancellazione vengono calcolati in base alla TABELLA A dei tributi speciali e tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990 – Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali e Tabella dei rimborsi per le spese relative alle procedure esecutive *(All.14,15).*

I codici da utilizzare sono:

- 649T per Imposta Iptecaria €. 168,00
- 456T per Imposta di Bollo €. 59,00
- 778T per Tassa Ipotecaria €. 46,00

Il Pagamento deve avvenire attraverso il modello F23 *(All. 16).*

I COSTI BASE DELLE CANCELLAZIONI AMMONTANO A:

A) Pignoramento = €.168,00 + 59.00 + 46,00.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

B) Ipoteca a garanzia di mutuo (601) €. 35,00

C) Ipoteca legale o giudiziale =

valore da tabella rimborsi voce n. 19 + €. 59,00 + €. 35,00

Per quanto riguarda la procedura in oggetto i costi di cancellazione potrebbero sommariamente ammontare a:

1) **PIGNORAMENTO** nn. 37766/20574 €. 168,00 + 59,00 + 46,00=

[redacted] **€. 273,00**

2) IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO nn. 19702/4214 **€. 35,00**

3) IPOTECA ALEGALE nn. 36953/8361 €. 170,43+ 59,00 + 35,00=

[redacted] **€. 264,43**

TOTALE €. 572,43

NOTA BENE:

A quanto sopra si deve aggiungere l'onorario di un notaio incaricato che può variare da €. 700,00 a €. 1.000,00.

Inoltre quanto sopra vale salvo il fatto che una volta emanato dal Tribunale il Decreto di Traferimento, tale decreto va portato in Conservatoria dove viene fatto il calcolo preciso degli oneri di cancellazione e contestualmente al pagamento di tali oneri la Conservatoria provvede alla cancellazione.

7) REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Busto Garolfo risulta che le schede di presentazione dell'immobile sono datate 1986, non si è trovata la concessione originaria, ma si sono trovate le seguenti autorizzazioni comunali:

1) DIA n. 85/1986 a nome Ponzio/Cavalieri *(All. 9)*;

2) Concessione Edilizia n. 146/1998*(All. 10)*;

3) DIA n. 101/2002*(All. 11)*;

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

4) DIA n. 124/2002 *(All. 12)*.

Dovrebbe anche esserci una Concessione Edilizia n. 66/2000, ma non è stata trovata.

NOTA: dalla suddetta documentazione risulta che le DIA, nonostante siano trascorsi i tre anni quale termine per chiudere le pratiche, sono ancora aperte e non è mai stata presentata alcuna fine lavori o proroga.

Poiché i permessi delle DIA sono, quindi, decaduti, anche nel caso si volessero fare gli stessi lavori richiesti con le DIA presentate, bisognerebbe aprire una nuova procedura edilizia.

NOTA BENE: i dati catastali individuano l'immobile quale C2, magazzini e locali di deposito; nelle DIA presentate non viene mai specificata la categoria attuale dell'immobile, quindi bisognerà fare una integrazione alla presentazione della eventuale prossima Dia chiedendo anche il cambio di destinazione d'uso da C/2 in A/3.

Al Catasto il bene risulta intestato [redacted]

8. PRESENZA O MENO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI

Poiché l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione **non risultano i seguenti documenti, perché non ancora prodotti**:

1) **Relazione Tecnica** di cui alla legge 9 Gennaio 1991 n. 10, art 28, da compilarsi secondo lo schema e le modalità riportate nell'allegato B della DGR VIII/5018, DGR VIII/8745 e s.m.i.

L'onorario di un professionista abilitato al rilascio di una relazione L.10/91 ammonta circa a €. 500,00

2) **ACE**: attestato di certificazione energetica da redigersi come da allegato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto 9110

C del DGR VIII/8745 del 22/12/08 in vigore dal 15/1/09 data di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale, che integra e modifica la DGR VIII/5773.

Per quanto riguarda l'**ACE** secondo la DGR VIII/8745 punto 9.4 *" l'obbligo di allegazione si applica anche ai provvedimenti portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali, purchè le stesse si siano aperte, rispettivamente, con* ***pignoramenti trascritti*** *ovvero con provvedimenti pronunciati a* ***decorrere dal 1° Gennaio 2008*** *e purchè le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione di cui alle fattispecie considerate dal presente punto 9 (9.2.f dal 1° Luglio 2009 nel caso di trasferimento a titolo oneroso di singole unità immobiliari)"*

L'ACE è idoneo se redatto e **asseverato** da un **Soggetto Certificatore**, se **registrato** nel **Catasto Energetico** e se **timbrato dal Comune di competenza e** ha una validità di 10 anni.

Il rilascio dell'ACE è subordinato al pagamento di €. 10,00 dovuto all'Organismo Regionale di Accreditamento, in lombardia PUN[redacted]ENERGIA[redacted]

In base a quanto sopra, poiché il pignoramento è stato trascritto in data 20/03/08 e poiché trattasi, inoltre, di singola unita immobiliare, per di più in fase di ristrutturazione, **è obbligatorio produrre l'ACE,** soprattutto nel caso la vendita avvenisse dopo il 1° Luglio 2009.

I costi per produrre l'ACE potrebbero ammontare a : €. 10,00 versamento organo di accreditamento più l'onorario di un professionista abilitato soggetto certificatore che può variare da €. 300,00 a €. 500,00, in base alla difficoltà di reperimento dati necessari.

3) **CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI**: Elettrico, Radiotelevisivo, Riscaldamento/climatizzazione, Idrico/sanitario, Gas di cui al D.M. 22/1/08 n. 37 in

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

vigore dal 12/3/08 secondo schema Allegati I e II.

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento gli impianti verranno eseguiti dopo il 12 Marzo 2008 e, di conseguenza, saranno tutti obbligatori.

I tecnici abilitati che eseguiranno gli impianti alla fine dei lavori dovranno rilasciare le relative dichiarazioni di conformità.

9. VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO E OCCUPATO

DATI CATASTALI

L' unità è censita al N.C.E.U. di Milano – Comune di Busto Garolfo nel seguente modo :

UNITA' IMMOBILIARE: foglio 18, part. 98, **sub 706, cat. C/2**, cl. 1, consistenza mq. 34, rc. 49,17 – Via N. Sauro, 7 – Piano T-1 – intestato [redacted] *(All.6,7,8)*.

Confini immobile: Nord mapp. 65, Sud cortile comune, Est altra unità, Ovest altra unità.

CONDIZIONI

L' unità immobiliare è un cantiere in stato di abbandono.

CONSISTENZA

S.L.P.Superficie Lorda di Pavimento da schede catastali

1) P.T. – part. 98, **sub 706** mq. 25,7

2) P.1 – part. 98, **sub 706** mq. 25,7

Superficie convenzionale vendibile

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie vendibile :

1) P.T. – part. 98, **sub 706**

100% x mq. 25,7 mq. 25,7

2) P.1 – part. 98, **sub 706**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

100% x mq. 25,7 mq. 25,7

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE MQ. 51,5

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE ARROTONDATA MQ. 51

Nota: sulle schede catastali non è presente il balcone al piano primo.

STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'immobile) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Maggio 2009** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A MAGGIO 2009 DELL' UNITA' IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA:

IMMOBILE P.T. + P.1. - part. 98, sub 706 €./MQ. 1.300,00

Per ottenere il valore immobiliare a **Maggio2009** si moltiplica la superficie per il valore al mq :

IMMOBILE P.T. + P.1. MQ. 51 x €./MQ. 1.300,00 = €. 66.300,00

VALORE IMMOBILE LIBERO €. 66.300,00

VALORE ARROTONDATO IMMOBILE LIBERO €. 66.000,00

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A MAGGIO 2009 DELL' UNITÁ

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA AMMONTA A:

IMMOBILE P.T. + P.1. part 98 - sub 706 €. 66.000,00

(sessantaseimilaeuro/00)

Nel caso si consederi **l'immobile occupato** verrà applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 20% del valore stimato.

Deprezzamento €. 66.000,00 x 20% = €. 13.200,00

Valore stimato deprezzamento €. 66.000,00 – €. 13.200,00 = €. 52.800,00

VALORE IMMOBILE OCCUPATO €. 52.800,00

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A MAGGIO 2009 DELL'UNITÁ IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, OCCUPATA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA AMMONTA A :

IMMOBILE P.T. + P.1. part 98 - sub 706 €. 52.800,00

(cinquantadueemilaottocentoeuro/00)

RIEPILOGO :

- VALORE IMMOBILE LIBERO – **P.T. + P.1. part 98 - sub 706**

€. 66.000,00

(sessantaseimilaeuro/00)

- VALORE IMOBILE OCCUPATO – **P.T. + P.1. part 98 - sub 706**

€. 52.800,00

(cinquantadueemilaottocentoeuro/00)

9a) REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IN ATTO

Il C.T.U. ha eseguito il controllo della **documentazione ipotecaria** e ne ha accertato **la completezza.**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

Per quanto riguarda **la documentazione catastale le schede catastali non corrispondono allo stato attuale** (*All. 8*).

Bisognerà aprire una nuova pratica DIA e, una volta finiti i lavori di ristrutturazione, provvedere ad aggiornare l'accatastamento tramite pratica DOCFA da consegnare assieme alla fine lavori.

Si dovrà, anche, chiedere il cambio di destinazione d'uso da C/2 MAGAZZINO DEPOSITO ad ABITAZIONE, da ultimo si dovrà **chiedere l'abitabilità**.

Gli oneri di quanto sopra potrebbero ammontare a :

1) Pratica Dia più cambio destinazione d'uso - onorario professionista abilitato circa €. 2.500,00

2) Abitabilità – onorario professionista circa €. 1.000,00

3) Pratica accatastamento DOCFA – oneri amministrativi €. 170,00 più onorario professionista circa €. 800,00

9b) COMODA DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN NATURA

L'immobile per la presenza di un solo ingresso, per la conformazione e le dimensioni dei locali e per la difficoltà di creare un secondo ingresso non è comodamente divisibile in due unità.

CONCLUSIONI

Si stima che l' unità immobiliare sita in Busto Garolfo – Via N. Sauro, 7, di proprietà del Sig. [redacted] abbia un valore attuale di mercato:

- VALORE IMMOBILE LIBERO – **P.T. + P.1. part 98 - sub 706**

€. 66.000,00

(sessantaseimilaeuro/00)

- VALORE IMOBILE OCCUPATO – **P.T. + P.1. part 98 - sub 706**

€. 52.800,00

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110

(cinquantadueemilaottocentoeuro/00)

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte e n. 23 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata in Cancelleria.

In fede

Dott. Arch. Isabella Tangari

Milano, 4 Maggio 2009

ALLEGATI :

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare n .7167 del 21/02/2008

Allegato 2: nota di trascrizione n. 37766/205749 del 20/03/2008

Allegato 3: atto di provenienza data 29 Gennaio 2002, nn. 6150/1710

Allegato 4: certificato notarile

Allegato 5: estratto di mappa

Allegato 6: visura per immobile sub 706

Allegato 7: visura storica per immobile sub 706

Allegato 8: scheda catastale sub 706 - piano terra/piano primo

Allegato 9: DIA n. 82/1998 a nome Ponzio/Cavalieri

Allegato 10: Concessione Edilizia n. 146/1998

Allegato 11: DIA n. 101/2002

Allegato 12: DIA n. 124/2002

Allegato 13: richiesta documentazione Comune Busto Garolfo

Allegato 14: tabella rimborsi spese procedure esecutive

Allegato 15: Tabella A imposte ipotecarie

Allegato 16 : Modello F23

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto 9110

~~Allegato 17: Raccomandata con ricevuta di ritorno debitore/ Fax Raccomandata creditore procedente~~

Allegato 18: Fax Notaio Guerra

Allegato 19: Fax Richiesta documentazione Comune Busto Garolfo

Allegato 20: Scheda Dati Immobile

Allegato 21: Elenco formalità pregiudizievoli

Allegato 22: Fotografie

Allegato 23: mail relazione creditori procedenti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
TANGARI ISABELLA
architetto
9110