

TRIBUNALE DI MILANO

CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO

Sezione III Esecuzioni Immobiliari – R.G. 973/2010

Giudice Esecutore: Dott. ssa S. Terzi

LA PRESENTE RELAZIONE VIENE DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN

ORIGINALE, IN COPIA SEMPLICE E SU SUPPORTO INFORMATICO

RELAZIONE DI STIMA

dell' unità immobiliare

sita in

Milano – Via Guicciardi, 6 – Piano 3/S1

APPARTAMENTO PIU' CANTINA (fg. 133, part. 174, sub 38)

CAUSA

COMDOMINIO VIA GUICCIARDI

contro

R.G.E. 973/2010

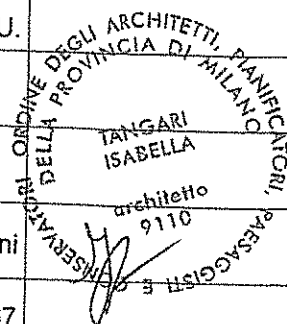
Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni,

PREMESSO CHE

all'udienza del giorno 4 Aprile 2010 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:

"PROVEDA l' esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati 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;

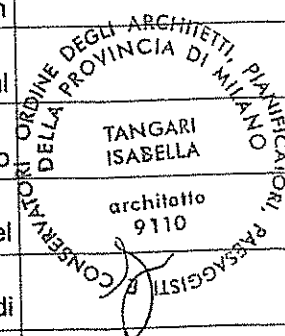
PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari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

1. A avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allagando copia della comunicazione inviata al debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

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 il rilascio;~~

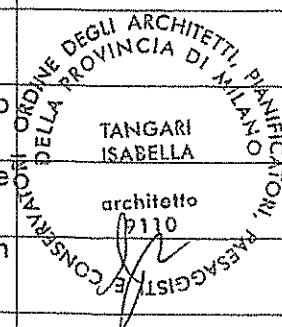
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ovvero, in particolare:

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

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

a) della certificazione energetica di cui al Decreto Legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 non che della Legge Regionale 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009;

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 acquisendo copia della documentazione esistente.

9. Ad 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

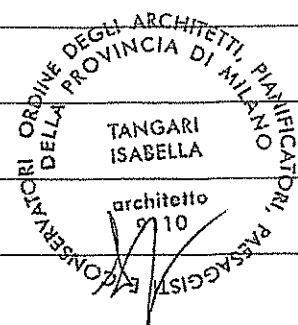
b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

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).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima dell'udienza come di seguito fissata a



depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviargli copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i 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 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".

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

che in data 5 Maggio 2011 il Perito eseguiva regolare sopralluogo in Milano – Via Guicciardi, 6 – Piano 3/S1;

CIÒ PREMESSO

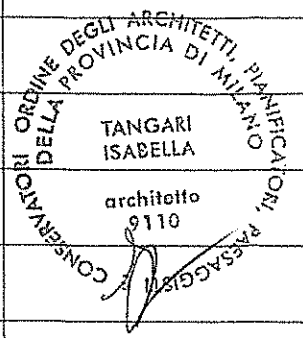
Il Perito, esaminati atti e documenti, avendo eseguito sopralluoghi, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente relazione:

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: appartamento più cantina sito in Milano – Via Guicciardi, 6– piano terzo/S1,



di proprietà dei Sigg.

Dati catastali : foglio 133, part. 174, sub 38, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4 vani, rc.

392,51 – Via A Carnevali, 35 – Piano 3/S1 – intestato a P.

Confini Appartamento: Nord-altra unità, Sud-altra unità, Est Scale, Ovest cortile.

Confini cantina : Nord-altra unità, Sud-altra unità, Est parti comuni, Ovest cortile.

Atto di pignoramento: data 4 Marzo 2010, Rep. n. 3829/2010, trascritto presso la

Conservatoria di Milano 1 in data 02/07/2010 ai nn. 44079/28014, notificato

mediante affissione alla casa comunale di Milano in data 04/03/10 (All. 1,2).

Atto di provenienza: data 16 Luglio 2007, n. 17385 di rep., notaio Dott. Nicola

Grimaldi, trascritto in data 18.7.2007 alla Conservatoria di Milano 1 ai nn.

54476/30109, con il quale il bene veniva venduto dal Sig. MATTA WAHL ai Sigg.

(All. 3,4, 9).

Formalità pregiudizievoli insistenti sull'immobile:

- Pignoramento immobiliare data data 4 Marzo 2010, Rep. n. 3829/2010 (All. 1).

- Nota di Trascrizione data 02/07/2010 ai nn. 44079/28014 a favore di Condominio di

Via Guicciardi 6 e contro

(All. 2).

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo data 16/06/2006 ai nn. 54477/14055 a

favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. e a carico di

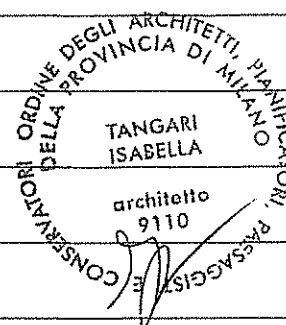
IA, di €. 262.500,00 (All. 5).

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terzo più cantina al piano

interrato) fanno parte di una complesso di palazzine situato a Milano in Via

Guicciardi, 6 (ex Via Carnevali 35), una zona servita da mezzi di trasporto pubblico,



raggiungibile da Viale Jenner, fermata metropolitana linea 3-Maciacchini.

I beni pignorati sono costituiti da:

appartamento al piano terzo **più cantina** al piano interrato di una palazzina ad uso residenziale di n. 4 piani fuori terra in Via Guicciardi, 6.

Le facciate sono in intonaco plastico, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con tapparelle in plastica, i balconi sono a loggia in muratura.

L'ingresso al complesso avviene da Via Guicciardi attraverso un cancello in ferro pedonale e carrabile di accesso al cortile comune e dal cortile comune attraverso una porta in alluminio e vetro si accede alla **scala M** che porta all'unità oggetto di pignoramento.

1) APPARTAMENTO PIÙ CANTINA (FOGLIO 133, PART 174 - SUB 38)

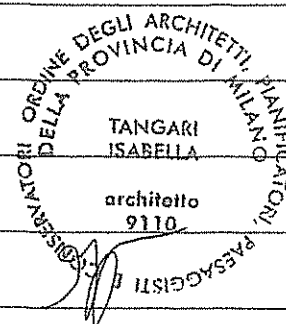
L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano terzo (ingresso, soggiorno, cucinotto, bagno, camera), un balcone a loggia, una cantina al piano interrato (All. 10 - 13).

INGRESSO: pavimento in piastrelle di ceramica a disegno; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso blindata;

SOGGIORNO: pavimento in piastrelle di ceramica a disegno; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, balcone a loggia con pavimento in clinker e ringhiera in muratura;

CUCINOTTO: pavimento in piastrelle di ceramica beige/marrone; muri rivestiti in piastrelle di ceramica colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco;

BAGNO: pavimento in piastrelle di ceramica colore marrone; muri rivestiti in piastrelle colore giallo h cm 220, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore



bianco.

Il bagno è a quattro elementi (water,bidet, lavabo, vasca);

CAMERA : pavimento in piastrelle di ceramica a disegno; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco.

L'appartamento è monoesposto.

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà.

L'altezza dei locali é di ml. 3,00.

L'impianto elettrico é sottotraccia da revisionare.

L'impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori.

L'acqua calda è garantita da uno scaldabagno a gas in cucina.

I serramenti sono parte in legno, parte in alluminio.

Le porte interne sono in legno.

Le tapparelle sono in plastica.

La porta di ingresso è blindata.

Si hanno impianto citofono, non si ha ascensore e si ha portineria.

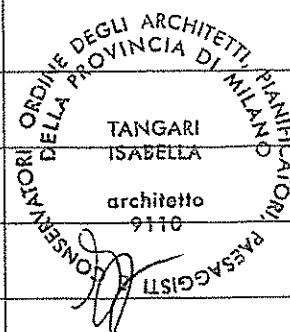
4) STATO OCCUPATIVO

Attualmente l'appartamento è occupato dai Sig. _____

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 **Condominio Via Guicciardi, 6.**

Secondo documentazione dell'Amministratore del condominio, **Dott. Carlo Cerrini**, non esistono altri vincoli gravanti sull'immobile da regolamento condominiale, a parte le **spese condominiali dovute** in base ai millesimi attribuiti all'unità immobiliare



oggetto di pignoramento ammontanti, ad oggi, a (All. 21):

- spese ordinarie insolute:

1) al 01.04.2011

€ 6.797,25

- spese ordinarie gestione ultima rata 2011:

• 3° rata

€ 319,42

Le spese a carico dei Sigg.

da saldare dovrebbero ammontare, quindi, a:

€ 7.116,67

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, 4,5):

TRASCRIZIONI:

A) Pignoramento immobiliare: data 24 Marzo 2010, Rep. n. 5386/2010 (All. 1).

B) Ipoteca volontaria: a garanzia di mutuo data 18/03/2009 ai nn. 30144/5812 a

favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. e a carico di ' di

€ 232.000,00 (All. 4,5).

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 (All. 19).

I codici da utilizzare sono:

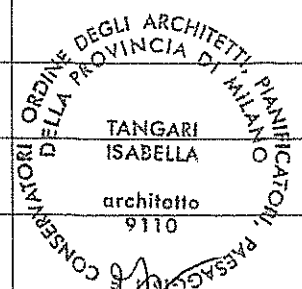
- 649T per Imposta Iptecaria € 168,00

- 456T per Imposta di Bollo € 59,00

- 778T per Tassa Ipotecaria € 40,00

Il Pagamento deve avvenire attraverso il modello F23 (All. 20).

I COSTI BASE DELLE CANCELLAZIONI AMMONTANO A:



A) Pignoramento = € 168,00 + 59,00 + 40,00.

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

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

1) PIGNORAMENTO nn. 5386/2010 € 168,00 + 59,00 + 40,00=

€ 267,00

3) IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO nn. 30144/5812 € 35,00

TOTALE € 302,00

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

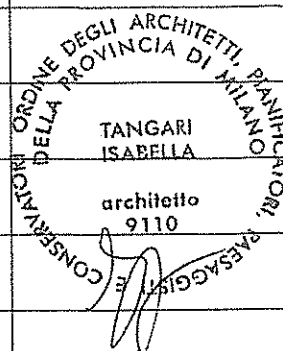
Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Milano risulta che l'edificio è stato edificato in base LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 734 del 28/08/1956, LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 156 del 14/02/1963 e LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 174 del 09/07/1971 (All. 14, 15, 16, 17, 18).

Al Catasto i beni risultano intestati a l

8. PRESENZA O MENO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CERTIFICATI DI

CONFORMITA' IMPIANTI

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Milano e il CESTEC (Catasto



Energetico.Certificazioni) **non risultano i seguenti documenti:**

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 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.

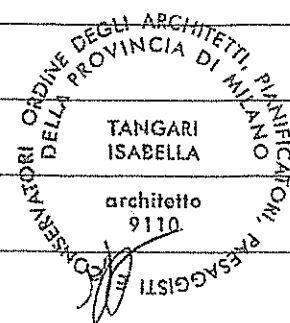
Per quanto riguarda l'**ACE** secondo la DGR VIII/8745 punto 9.4 " *l'obbligo di allegazione si applica anche ai provvedimenti portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite di vendite conseguenti a procedure concorsuali, purchè le stesse si siano 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° Gennaio 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 PUNTI ENERGIA.

In base a quanto sopra, dato che il pignoramento è stato trascritto in data in data 20/07/10, e visto che la vendita avverrà, per forza di cose, dopo il 1° Luglio 2009,



sarà obbligatorio, da parte del venditore, emettere l'ACE e allegarlo all'atto di vendita per l'unità immobiliari dotata di impianto di riscaldamento (come da L.R. n. 10 del 29/6/09 e Decreto n. 7148 del 13/7/09).

I costi per produrre l'ACE potrebbero ammontare a : €. 10,00 versamento a organo di accreditamento più l'onorario di un professionista abilitato soggetto certificatore che può variare da €. 500,00 a €. 800,00, in base alla difficoltà di reperimento dati necessari e alla superficie dell'unità immobiliare.

3) **CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI:** Elettrico, Radiotelevisivo, Riscaldamento/climatizzazione, Idrico/sanitario, Gas di cui al D.M. 22/1/08 n. 37 in vigore dal 12/3/08 secondo schema Allegati I e II.

Quanto sopra è valido solo per impianti eseguiti e/o modificati dopo il 12 Marzo 2008,

per impianti eseguiti in date antecedenti sono obbligatori solo: certificato conformità impianto elettrico e certificato conformità impianto gas.

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento gli impianti sono stati eseguiti prima del 12 Marzo 2008 e il proprietario non ha fornito né il certificato conformità impianto elettrico, né il certificato conformità impianto gas.

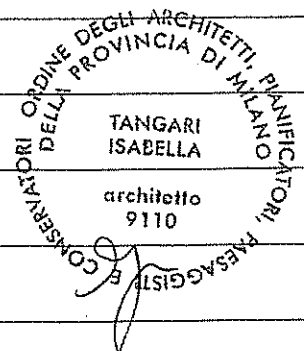
Per ottenere il certificato di conformità impianto elettrico un tecnico abilitato deve revisionare l'impianto e emettere certificato, per ottenere il certificato conformità gas un tecnico abilitato dovrebbe eseguire un sopralluogo e rilasciare certificato di conformità impianto gas, dopo aver effettuato i 2 fori in facciata per far uscire eventuali perdite di metano e di monossido di carbonio.

9. VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO E OCCUPATO

DATI CATASTALI

Le unità sono censite al N.C.E.U. di Milano, Comune di Milano nel seguente modo :

APPARTAMENTO più cantina: foglio 133, part. 174, sub 38, cat. A/3, cl. 2,



consistenza 4 vani, rc. 392,51 – Via A. Carnevali, 35 – Piano 3/S1 – intestato a

2-13)

Confini Appartamento: Nord altra unità, Sud altra unità, Est Scale, Ovest cortile.

Confini cantina: Nord altra unità, Sud altra unità, Est parti comuni, Ovest cortile.

L'unità immobiliare è intestata a F.

(All. 6-9)

CONDIZIONI

L'unità immobiliare è in discrete condizioni.

CONSISTENZA

S.L.P. Superficie Lorda di Pavimento

Appartamento – fg. 133 - part. 174 - sub 38 - Piano 3/S1 mq. 45,18

Balcone mq. 1,8

Cantina mq. 7,8

Superficie convenzionale vendibile

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

Appartamento – fg. 133 - part. 174 - sub 38 - Piano 3/S1

100% x mq. 45,18 mq. 45,18

balcone 25% x mq. 1,8 mq. 0,45

cantina 25% x mq. 7,8 mq. 1,95

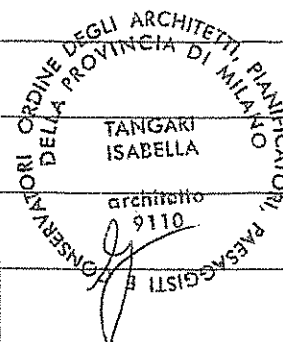
TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE APPARTAMENTO

MQ. 47,58

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE ARROTONDATA APPARTAMENTO

MQ. 48

STIMA



Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Giugno 2011** 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 è 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 GIUGNO 2011 DELL' UNITA' IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA:

APPARTAMENTO più cantina: part. 174, sub 38 €./MQ. 1.850,00

Per ottenere il valore immobiliare a **Giugno 2011** si moltiplica la superficie per il valore al mq :

Appartamento più cantina MQ. 48 x €./MQ. 1.850,00 = €. 88.800,00

VALORE APPARTAMENTO LIBERO ARROTONDATO €. 89.000,00

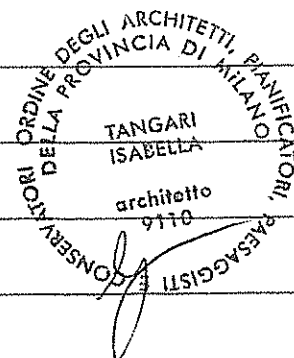
IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A GIUGNO 2011 DELL' UNITA' IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI

SI TROVA AMMONTA A:

APPARTAMENTO PIÙ CANTINA - PART. 174, SUB 38 €. 89.000,00

(ottantanovemilaeuro/00)

Nel caso si consideri l'appartamento occupato verrà applicato un coefficiente di



deprezzamento pari al 20% del valore stimato.

Deprezzamento €. 89.000,00 x 20% = €. 17.800,00

Valore stimato deprezzamento €. 89.000,00 - €. 17.800,00 = €. 71.200,00

VALORE APPARTAMENTO OCCUPATO €. 71.200,00

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A GIUGNO 2011 DELL'UNITÀ

IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, OCCUPATA, NELLO STATO DI FATTO IN

CUI SI TROVA AMMONTA A :

APPARTAMENTO PIÙ CANTINA : PART. 174, SUB 38 €. 71.200,00

(settantunmiladuecentoeuro/00)

RIEPILOGO :

- VALORE APPARTAMENTO PIU' CANTINA LIBERO - PART. 174, SUB 38

€. 89.000,00

(ottantanovemilaeuro/00)

- VALORE APPARTAMENTO PIU' CANTINA OCCUPATO - PART. 174, SUB 38

€. 71.200,00

(settantunmiladuecentoeuro/00)

9a) REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE, TRASCRIZIONI E

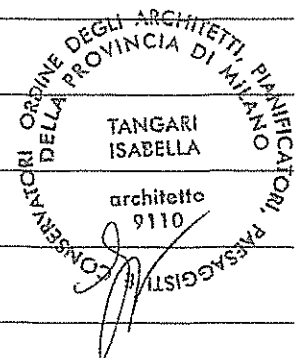
ISCRIZIONI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IN ATTO

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

9b) COMODA DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN NATURA

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

CONCLUSIONI



Si stima che l' unità immobiliare sita in Milano - Gicciardi, 6 (ex Via Carnevali, 35), di

proprietà dei Sigg-

abbia

un valore attuale di mercato:

- VALORE APPARTAMENTO PIU' CANTINA LIBERO - PART. 174, SUB 38

€. 89.000,00

(ottantanovemilaeuro/00)

- VALORE APPARTAMENTO PIU' CANTINA OCCUPATO - PART. 174, SUB 38

€. 71.200,00

(settantunmiladuecentoeuro/00)

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte

e n. 29 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, 20 Giugno 2011

ALLEGATI :

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn .3829 del 4/03/2010

Allegato 2: nota di trascrizione nn. 44079/28014 del 20/07/2010

Allegato 3: ispezione ipotecaria

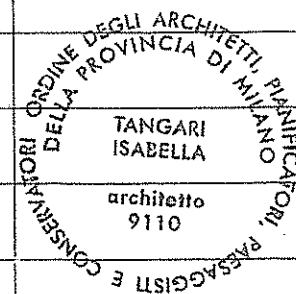
Allegato 4: certificato ipotecario

Allegato 5: certificato ipotecario

Allegato 6: certificato ipotecario

Allegato 7: certificato ipotecario

Allegato 8: certificato ipotecario



Allegato 9: atto di provenienza

Allegato 10: estratto di mappa

Allegato 11: visura per immobile

Allegato 12: visura storica per immobile

Allegato 13: scheda catastale appartamento

Allegato 14: licenza di occupazione 46851/10801/1955

Allegato 15: licenza di occupazione 138982/28293/1960

Allegato 16: licenza di occupazione 156/1963

Allegato 17: dichiarazione edilizia

Allegato 18: licenza di occupazione 19305/5043/1971

Allegato 19: Tabella A imposte ipotecarie

Allegato 20 : Modello F23

Allegato 21 : Spese condominiali

Allegato 22: Raccomandata con ricevuta di ritorno debitore/ Fax Raccomandata
creditore procedente

Allegato 23: N. 3 Fax Dott. Carlo Cerrini, amministratore

Allegato 24: Fax Notaio Grimaldi

Allegato 25: Scheda Dati Immobile

Allegato 26: Elenco formalità pregiudizievoli

Allegato 27: Fotografie

Allegato 28: planimetria Via Guicciardi

Allegato 29: mail creditori

