

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI MILANO * SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

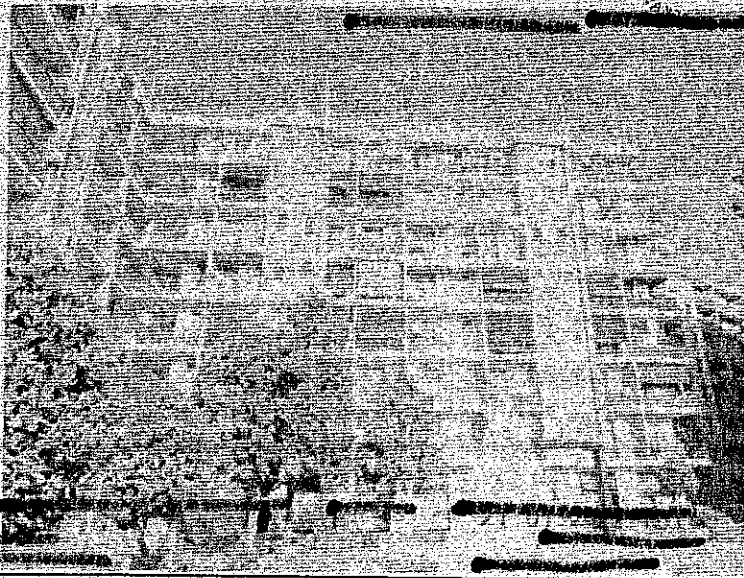
R.G. n. 1077/2010

[REDACTED]
c/o STUDIO LEGALE [REDACTED]

riunita a R.G. 589/2011

[REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Giudice Esecutore:** Dott.ssa **Laura CORAZZA**
- **C.T.U.:** Arch. **Anita SCHIVO**



INDICE:

- 1) PREMESSE
- 2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO
- 3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
- 4) ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE
- 5) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO
- 7) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICI
- 8) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- 9) UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA
- 10) COERENZE
- 11) VALUTAZIONE
- 12) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE
- 13) COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 14) RISCANTO DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 15) SCHEDA RIASSUNTIVA

1) - PREMESSE:

La sottoscritta:

Dott. Arch. Anita SCHIVO, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano - posizione n. 5885, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Civile di Milano al n. 7700 e Penale al n. 2701 ed all'Albo dei Consulenti ed Esperti al n. 4599, con studio in Milano - Via Felice CASATI n. 1/A,

con riferimento all'incarico conferitole dal Giudice G. Dott. SA. CORAZZA con ordinanza del 22.12.2011 e successiva accettazione d'incarico e giuramento in data 13.01.2012;

- verificata la documentazione ipo-catastale ed acquisita la visura aggiornata all'attualità;
- inviate lettere raccomandate A/r agli Esecutati in data 14.01.2012, ritirate il 17.01.2012, anticipate da lettere spedite a mezzo posta prioritaria (ALLEGATO n. 4);
- effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluogo in data 21.01.2012 alle ore 11.00 alla presenza dei signori ~~_____~~ e ~~_____~~;
- richiesto rinvio per il deposito della perizia al 30 marzo 2012 a seguito di difformità catastali ed edilizie riscontrate;
- rilevato che l'unità immobiliare risulta occupata dagli Esecutati;
- riscontrata la mancanza di conformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto;

descrive di seguito la valutazione dell'unità immobiliare con annessi solai di pertinenza sita in **SENAGO - Piazza Papa Giovanni XXIII n. 55 - piano 4°/8°** in visura catastale Via Martiri di Marzabotto n. 36/61).

2) - ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

"Indichi il C.T.U. quali siano gli estremi dell'Atto di Pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)."

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - PROCEDURA R.G. 1077/2010

RICHIESTO da: ~~CONDOMINIO _____~~ in ~~SENAGO~~ - ~~PIAZZA GIOVANNI XXIII n. 55~~
 Codice Fiscale n. ~~_____~~ in persona dell'amministratore pro tempore, ~~_____~~ ~~Castano~~
~~_____~~ con studio in ~~_____~~ n. 11 - rappresentato e difeso dagli ~~_____~~ ~~_____~~ ~~_____~~
~~_____~~ con studio in ~~_____~~ Viale ~~_____~~

A CARICO di: ~~_____~~ Proprietario 1/2

APPARTAMENTO e SOLAIO siti in SENAGO - Via Martiri di Marzabotto n. 36 n. 61 - Piano 4/8:

Foglio 28
 Mappale 68
 Sub. 93
 Categoria A/3
 Classe 2
 Vani 3.5
 Rendita Euro 198.84

APPARTAMENTO e SOLAIO siti in SENAGO - Via Martiri di Marzabotto n. 36 n. 61 - Piano 4/8:

Foglio 28
 Mappale 68
 Sub. 94
 Categoria A/3
 Classe 2
 Vani 2.5
 Rendita Euro 142.03

Si allegano visure storiche e planimetrie catastali (ALLEGATO n. 2)

INTESTAZIONE CATASTALE:

SRL **IMMOBILIARE VICHI** con sede in Milano - Proprietà per 1000/1000



**ISPEZIONI VENTENNALI IPOTECARIE
 DI TOLVE Camillo**

Limitate alle unità immobiliari oggetto di pignoramento

TRASCRIZIONI A FAVORE

31343-36417/21.07.1978 ATTO DI COMPRAVENDITA
 Atto Notaio dr. Italo GENTILE - Rep. 27511 del 10.07.1978
 DI TOLVE Camillo e GIANNINO Giovanna acquistano

ISCRIZIONI CONTRO

8290-45600/29.05.1996 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE MUTUO
 Importo capitale: Lire 60.000.000= oltre interessi e spese
 A favore di: CREDITO ITALIANO SPA
 Contro: DI TOLVE - GIANNINO

TRASCRIZIONI CONTRO

32615/54265-03.05.2010 ATTO DI PIGNORAMENTO
 TRIBUNALE DI MILANO - Rep. 525/90 del 16.03.2010

Si precisa che sono state indicate esclusivamente le iscrizioni e le trascrizioni riferite alle unità immobiliari oggetto di pignoramento - R.G. 1077/2010 e R.G. 589/2011.

Le visure ipotecarie allegate riportano tutte le formalità - a favore e contro gli eseguiti - pertanto anche quelle relative ad altra unità ad uso negozio non oggetto di pignoramento.

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - PROCEDURA R.G. 589/2011 - RIUNITA A 1077/2010

- RICHIESTO da: **[REDACTED]** in **[REDACTED]** - **[REDACTED]** - **[REDACTED]**
 Codice Fiscale n. **[REDACTED]** in persona dell'amministratore pro tempore, geom. **[REDACTED]**
[REDACTED], con studio in Milano Via **[REDACTED]** - rappresentato e difeso dagli avvocati **[REDACTED]**
[REDACTED] con studio in **[REDACTED]**

- A CARICO di: **[REDACTED]** Proprietaria 1/2

IMMOBILI PIGNORATI: DUE APPARTAMENTI con annessi VANI SOLAIO di pertinenza, siti in SENAGO - Via Martiri Di Marzabotto n. 36 - n. 61 (identificazione in visura catastale) - ora Piazza Papa Giovanni XXIII n. 55 - piano 4/8.

Si precisa che dette unità immobiliari attigue risultano oggi unico appartamento a seguito di fusione.
 La fusione non è stata regolarizzata né in Comune, né in Catasto.

R.G. 1077/2010:
 - ESTREMI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO: Reg. Gen. 54265 - Reg. Part. 32615 del 03.05.2010
 - PIGNORAMENTO TRIBUNALE DI MILANO: Rep. 525/90 del 16.03.2010
 - QUOTA COLPITA DAL PIGNORAMENTO: 500/1000 - quota DI **[REDACTED]**

R.G. 589/2011 - riunito a R.G. 1077/2010:
 - ESTREMI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO: Reg. Gen. 39952 - Reg. Part. 23075 del 08.04.2011
 - PIGNORAMENTO TRIBUNALE DI MILANO: Rep. 2478 del 08.02.2011
 - QUOTA COLPITA DAL PIGNORAMENTO: 500/1000 - quota **[REDACTED]**

3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

I signori **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** e **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** acquistano da **[REDACTED]** Notario, nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** due APPARTAMENTI con annessi SOLAI di pertinenza - siti in SENAGO - Piazza Giovanni XXIII n. 55 - piano 4°/8 identificati con schede catastali Serie "M" n. 0150480 - registrata al n. 8089 in data 14.08.1965 e n. 0150481 - registrata al n. 8090 in data 14.08.1965.

Nell'atto di acquisto del 10.07.1978 - Notaio Italo GENTILE, con studio in Milano - Via Quadronno n. 6 - (ALLEGATO n. 3) veniva indicato che le unità immobiliari oggetto di compravendita non figuravano ancora censite al Catasto Fabbricati, ma individuate al Catasto Terreni al Foglio 28 - Mappale 68 - Subalterni 93 e 94.
 Le coerenze indicate nell'atto si riferivano alle mappe del Catasto Terreni.

L'atto di compravendita risulta trascritto in data 21.07.1978 alle Conservatorie di Milano ai numeri 31343/36417.
 Prezzo dichiarato in atto: Lire 10.000.000 - diecimilioni.



4) - ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE:

ISPEZIONI CATASTALI

Precisato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento in passato sono state oggetto di fusione in unico appartamento - non regolarizzata né in Comune né in Catasto - catastalmente risultano ancora due subalterni distinti, pertanto all' N.C.E.U. di Milano sono identificati come segue:

ISPEZIONI VENTENNALI IPOTECARIE

Limitate alle unità immobiliari oggetto di pignoramento

TRASCRIZIONI A FAVORE

31343-36417/21.07.1978 ATTO DI COMPRAVENDITA
 Atto Notaio dr. Italo GENTILE - Rep. 27511 del 10.07.1978
 Di cui il sub. 94 è stato acquistato

ISCRIZIONI CONTRO

8290-45606/29.05.1996 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE MUTUO
 Importo capitale: Lire 60.000.000= oltre interessi e spese
 A favore di: ~~CRIBITTO FINANZIARIO SPA~~
 Contro: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

TRASCRIZIONI CONTRO

23075/39952-08.04.2011 ATTO DI PIGNORAMENTO
 TRIBUNALE DI MILANO - Rep. 2478 del 08.02.2011

Si precisa che sono state indicate esclusivamente le iscrizioni e le trascrizioni riferite alle unità immobiliari oggetto di pignoramento - R.G. 1077/2010 e R.G. 589/2011.

Le visure ipotecarie allegare riportano tutte le formalità - a favore e contro gli esecutati - pertanto anche quelle relative ad altra unità ad uso negozio non oggetto di pignoramento (ALLEGATO n. 1).

7) - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICHI

L'unità immobiliare oggetto di stima (**catastralmente suddivisa in due subalterni** e così come risulta dagli atti di pignoramento) è posta al piano quarto di stabile di tipo economico-civile, dotato di impianto ascensore, ed è composta da un ingresso (originariamente gli ingressi erano due. L'ingresso del sub. 94 attualmente non è utilizzato, ma la porta - come si può evincere dall'allegata documentazione fotografica - è visibile sia dal pianerottolo, sia dal soggiorno), un soggiorno con balcone, una camera da letto con balcone, un bagno (l'altro bagno indicato nel sub. 94 è stato eliminato, così come sono stati demoliti tutti gli altri tavolati per creare unico soggiorno con quello del sub. 93, a seguito della fusione), una cucina con veranda e zona cottura.

Alle originarie unità immobiliari sono annessi due vani solaio indicati nelle planimetrie catastali.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze è stata calcolata secondo due procedimenti:

- il primo sulla scorta delle planimetrie catastali in scala 1:200, tenendo conto dei muri perimetrali per intero e della metà di quelli di confine,
- il secondo mediante misurazioni eseguite sul posto.

Il primo procedimento è stato utilizzato per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare; il secondo quale criterio di riscontro.



CALCOLO DELLE SUPERFICI DISTINTE PER SUBALTERNI - 93 e 94:

APPARTAMENTO SUB. 93 Mq. 55
 BALCONE - VERANDA Mq. 7
 SOLAIO Mq. 8

SUPERFICIE TOTALE SUB. 93 mq. 58.75

APPARTAMENTO SUB. 94: Mq. 35
 BALCONE Mq. 3
 SOLAIO Mq. 10

SUPERFICIE TOTALE SUB. 94: mq. 38.25

CALCOLO DELLE SUPERFICI A SEGUITO DI FUSIONE:

SUPERFICIE APPARTAMENTO A SEGUITO DI FUSIONE mq. 90
 BALCONI E VERANDA mq. 10 - coeff. 0.25 - mq. 2.5
 SOLAI mq. 18 - coeff. 0.25 - mq. 4.5

SUPERFICIE TOTALE mq. 97.00

B) - CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed ha pavimenti in palladiana. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti e pavimenti in ceramica e sono dotati di sanitari e rubinetterie di tipo comune.

Gli intonaci sono realizzati al civile e le pareti tinteggiate di colore chiaro.

Le finiture interne risultano essere di tipo civile.

I serramenti esterni sono in legno con vetri normali. Le porte interne in legno tamburato e vetro.

L'impianto elettrico è funzionante; l'impianto idrico-sanitario esistente.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con elementi esterni a parete.

L'appartamento oggetto di stima, dotato di doppia esposizione, risulta essere ben illuminato e con riscontro d'aria.

B) - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'appartamento e le relative pertinenze, siti in Comune di SENAGO - Piazza Papa Giovanni XXIII n. 55 (catastralmente Via Martiri di Marzabotto n. 33/61), risultano ubicati in zona semi-centrale, nelle immediate vicinanze di via G. Di Vittorio, via F. Santi e via alla Chiesa.

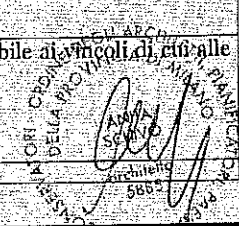
Il tessuto urbanistico è prevalentemente di tipo residenziale con una discreta presenza di commerciale.

La zona, completamente urbanizzata, costituita da un'edilizia mista, sia di vecchia che di più recente costruzione, attualmente in fase di espansione e riqualificazione, è abbastanza richiesta sul mercato immobiliare che risulta essere dinamico. Richiesta ed offerta sono bilanciate.

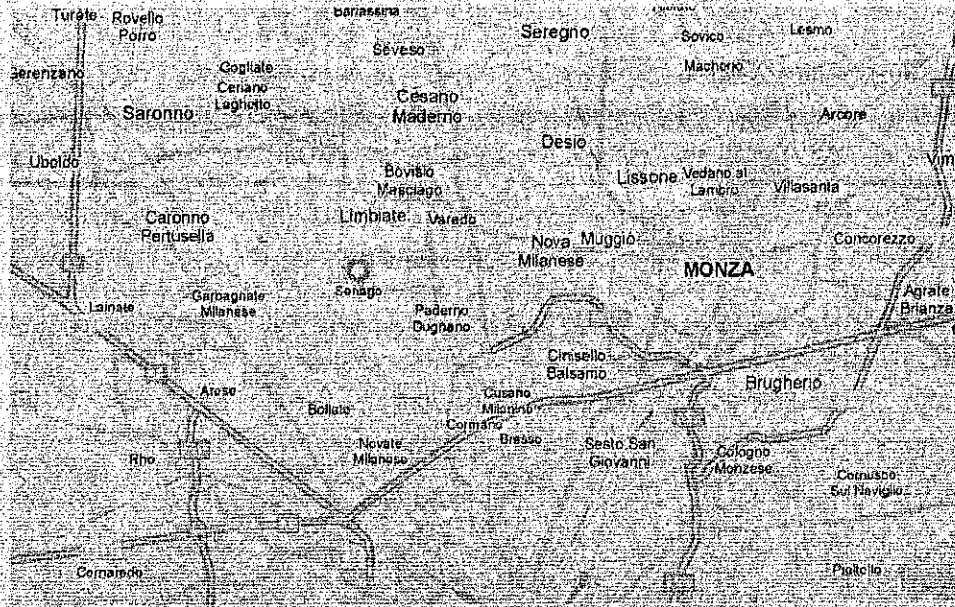
Nelle vicinanze i mezzi di trasporto pubblico (autobus Linea 620 Milano Centrale FS/Senago - Linea H 306 Cesate/Carbagnate/Senago/Palazzolo e H350 Monza/Saronno) rendono particolarmente agevole il collegamento con Milano ed i Comuni limitrofi.

L'immobile in questione non è di interesse storico ed artistico e non è assoggettabile ai vincoli di cui alle Leggi 20.06.1909 n. 364 e 01.06.1939 n. 1089.

Non è, altresì, assoggettabile ai vincoli ambientali di cui alla Legge n. 1457/1939.



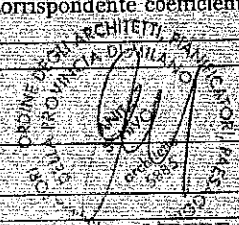
MACROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO n. 6)



MICROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO n. 6)



10) - COERENZE:	
Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima sono state ricavate dall'atto di provenienza Notaio dr. Italo GENTILE del 10.07.1978 e verificate sul luogo, salvo errori e come meglio in fatto:	
Da NORD in senso orario	
- APPARTAMENTO:	
Area comune - appartamento sub. 116 - area comune - appartamento sub. 95 - luoghi comuni.	
- SOLAIO:	
Corridoio comune - solaio sub. 97 - area comune - solaio sub. 95.	
11) - VALUTAZIONE PIU' PROBABILE DI MERCATO:	
Il criterio di stima è quello del valore di mercato ottenuto dai prezzi di trasferimento di proprietà similari o da parti liberamente cedenti ed altre liberamente acquirenti, entrambe a conoscenza delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto della compravendita e delle condizioni esistenti sul libero mercato.	
Applicando il sistema sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona e sull'effettiva possibilità di realizzo dell'immobile, si stima il più probabile valore di mercato tenendo sostanzialmente presenti i seguenti fattori: ubicazione, consistenza, età del fabbricato, qualità, posizione, costi di costruzione, discreto stato manutentivo, disposizione e suddivisione interna.	
Per quanto sopra, i prezzi correnti in zona per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche a quella di cui si tratta, dopo aver consultato la tabella della rivista "Il Consulente Immobiliare", Osservatorio OMI ed altre documentazioni similari, nonché dopo le opportune ricerche di mercato presso Agenzie immobiliari, si possono sinteticamente stimare tra Euro 1.700,00/mq ed Euro 2.500,00/mq.	
Nel caso in esame non si ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia di valori come precedentemente stimato e, pertanto, all'unità immobiliare di che trattasi viene attribuito un prezzo medio prudenziale di Euro 2.200,00/mq per l'appartamento.	
Per quanto attiene le pertinenze il suddetto valore è stato ridotto secondo il corrispondente coefficiente dello 0,25 circa per il solaio ed i balconi.	
- Mq. 97 x € 2.200,00/mq =	€ 213.400,00
- in cifra tonda	€ 213.000,00
- dicansi	€ Duecentotredicimila
VALORE dell'immobile LIBERO	€ 213.000,00
VALORE dell'immobile OCCUPATO	€ 170.000,00
Le unità immobiliari oggetto di stima sono occupate dagli Esecutati, pertanto vengono ritenute LIBERE .	
DIVISIBILITA' DEL BENE:	
Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché il doppio accesso, l'unità risulta divisibile come nelle originarie planimetrie catastali.	
VALUTAZIONE COME DA SUDDIVISIONE CATASTALE	
Ai soli fini indicativi si riporta la stima suddivisa per subalterno, così come risultante dalle planimetrie catastali.	
Attualmente le due unità risultano fuse in unico appartamento e per riportare le unità abitative all'originaria distribuzione sarebbero necessari interventi edilizi quali la formazione di bagno e zona cottura demoliti nel sub. 94.	
VALUTAZIONE SUB. 93 - mq. 58,75 x € 2.200,00	€ 129.250,00 in cifra tonda € 129.000
VALUTAZIONE SUB. 94 - mq. 38,25 x € 2.200,00	€ 84.150,00 in cifra tonda € 84.000



12) - REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto di stima (catastralmente suddivisa in due subalterni) è posta al piano quarto ed è composta da un ingresso (originariamente due ingressi di cui uno chiuso, ma con porta visibile dal pianerottolo), un soggiorno con balcone, una camera con balcone, un bagno (l'altro bagno indicato nel sub. 94 è stato eliminato, così come sono stati demoliti tutti i tavolati per creare unico soggiorno con quello del sub. 93), una cucina con veranda e zona cottura.

Alle unità immobiliari sono annessi due vani solai indicati nelle planimetrie catastali.

La costruzione dell'edificio risale al 1964/1966 (ALLEGATO n. 5).

Si allega certificato di abitabilità del Comune di Senago.

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia, né catastale in quanto sia in Comune che in Catasto le unità sono due - sub. 93 e sub. 94.

Per regolarizzare la posizione sarebbe necessario presentare sanatoria in Comune e nuovo Docfa in Catasto a seguito di rilascio Sanatoria.

Tempi previsti circa tre/quattro mesi per il rilascio della Concessione in sanatoria. Immediata la predisposizione del nuovo Docfa (circa una settimana dopo l'autorizzazione del Comune).

13) - COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI:

PIGNORAMENTO:	Codice 649 T. € 168,00	Imposta ipotecaria
L'imposta ipotecaria viene calcolata sullo 0,50% del valore e, comunque, per importo non inferiore ad € 168		
	Codice 456 T. € 59,00	Imposta di bollo
	Codice 778 T. € 35,00	Tasse ipotecarie
ISCRIZIONI:	Codice 778 T. € 35,00	Tassa ipotecaria

14 - RISCOントRO CONTABILE DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE:

Richiesta in data 16 gennaio 2012 la documentazione condominiale all'amministratore - geom. ~~_____~~ Milano - telefono n. ~~_____~~ fax n. ~~_____~~ lo stesso in data 20.01 e 09.02.2012 inviava i seguenti conteggi aggiornati:

Millesimi di proprietà e gestione:

Proprietà ~~_____~~ - UNITA' D93 - Oggetto di pignoramento:

- mm.	11,550	Spese Generali - Proprietà - Riscaldamento
- mm.	13,140	Spese Ascensore
- mm.	3,00	Quota Acqua

Proprietà ~~_____~~ - UNITA' DF9 - Negozio non oggetto di pignoramento:

- mm.	8,586	Spese Generali - Proprietà
- mm.	4,29	Spese Riscaldamento
- mm.	2,00	Quota Acqua

Spese residue al 31.12.2011 € 13.288,23

Oltre interessi e addebiti legali

Quota complessiva riferita sia all'unità oggetto di pignoramento che al negozio non oggetto di pignoramento

Si allegano:
 Certificato di abitabilità
 Prospetti condominiali riassuntivi (ALLEGATO n. 5).

15) - CONCLUSIONI E SCHEDA IDENTIFICATIVA:

SCHEDA RIASSUNTIVA

Trattasi di appartamento sito al piano quarto con annesso vano solaio (catastralmente due unità immobiliari e due solai) di complesso residenziale di vecchia edificazione, realizzato nel 1965 circa, sito in Comune di Senago - Piazza Papa Giovanni XXIII n. 55 (catastalmente via Martiri di Marzabotto n. 36/61). L'unità si presenta in discreto stato di manutenzione. L'appartamento è così costituito: un ingresso (originariamente due ingressi, di cui uno attualmente non utilizzato), un soggiorno, una camera da letto, un tinello con cucinotto, un bagno, due balconi ed una veranda, oltre vano solaio di pertinenza (catastalmente due vani solaio).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Le unità immobiliari risultano denunciate al N.C.E.U. di Milano ed identificata come segue: Appartamento Sub. 93 e pertinenza: Foglio 28 - Mappale 68 - Sub. 93 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 3,5 - Rendita Euro 198,84.

Appartamento Sub. 94 e pertinenza: Foglio 28 - Mappale 68 - Sub. 94 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 2,5 - Rendita Euro 142,03.

COERENZE A CORPO da Nord in senso orario, come da atto di provenienza - Notaio dr. Italo Gentile, salvo errori e come meglio in fatto:

Appartamento: area comune - appartamento sub. 116 - area comune - appartamento sub. 95 - luoghi comuni.

Solaio: corridoio comune - solaio sub. 97 - area comune - solaio sub. 95.

Tenuto conto della consistenza dell'appartamento, delle relative pertinenze, dell'ubicazione semi-centrale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, nonché del discreto stato manutentivo, le porzioni immobiliari di che trattasi, esperite le opportune indagini di mercato, nonché consultate le riviste di settore, all'attualità, si stimano in di € 213.000,00 (Duecentotredicimila) se considerate libere da persone e cose ed a seguito della fusione realizzata.

Se considerate separatamente - come da individuazione catastale e come risultante dagli atti di pignoramento - il valore risulta essere il seguente: Subalterno 93 - € 129.000 (centoventinovemila). Subalterno 94 € 84.000 (Ottantaquattromila).

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni alle quali la sottoscritta è pervenuta con la serena coscienza di aver adempiuto all'incarico affidatole e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

La presente relazione viene depositata in copia cartacea e supporto informatico presso la Cancelleria del Tribunale, nonché inviata via mail ai legali ed a mezzo posta prioritaria agli Esecutati.

Dott. Arch. Anita SCHIVO

Milano, il 27 marzo 2012



SCHEMA RIASSUNTIVA

Trattasi di appartamento sito al piano quarto con annesso vano solaio (catastalmente due unità immobiliari e due solai) di complesso residenziale di vecchia edificazione, realizzato nel 1965 circa, sito in Comune di Senago - Piazza Papa Giovanni XXIII n. 55 (catastalmente via Martiri di Marzabotto n. 36/61). L'unità si presenta in discreto stato di manutenzione. L'appartamento è così costituito: un ingresso (originariamente due ingressi, di cui uno attualmente non utilizzato), un soggiorno, una camera da letto, un tinello con cucinotto, un bagno, due balconi ed una veranda, oltre vano solaio di pertinenza (catastalmente due vani solaio).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Le unità immobiliari risultano denunciate al N.C.E.U. di Milano ed identificata come segue: Appartamento Sub. 93 e pertinenza: Foglio 28 - Mappale 68 - Sub. 93 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 3.5 - Rendita Euro 198.84.

Appartamento Sub. 94 e pertinenza: Foglio 28 - Mappale 68 - Sub. 94 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 2.5 - Rendita Euro 142.03.

COERENZE A CORPO da Nord in senso orario, come da atto di provenienza - Notaio dr. Italo Gentile, salvo errori e come meglio in fatto:

Appartamento: area comune - appartamento sub. 116 - area comune - appartamento sub. 95 - luoghi comuni.

Solaio: corridoio comune - solaio sub. 97 - area comune - solaio sub. 95.

Tenuto conto della consistenza dell'appartamento delle relative pertinenze, dell'ubicazione semi-centrale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, nonché del discreto stato manutentivo, le porzioni immobiliari di che trattasi, esperite le opportune indagini di mercato, nonché consultate le riviste di settore, all'attualità, si stimano in di € 213.000,00 (Duecentotredicimila) se considerate libere da persone e cose ed a seguito della fusione realizzata.

Se considerate separatamente - come da individuazione catastale e come risultante dagli atti di pignoramento - il valore risulta essere il seguente: Subalterno 93 - € 129.000 (centoventinove mila), Subalterno 94 € 84.000 (Ottantaquattromila).



Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Consulente Tecnico Tribunale Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti

Via Felice CASATI n. 1/A
20124 - MILANO

Tel/Fax 02/29.51.32.22 - Cell. 338/71.89.992

anitaschivo@yahoo.it

ALLEGATO N° 8

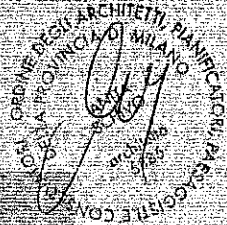


ALLEGATI

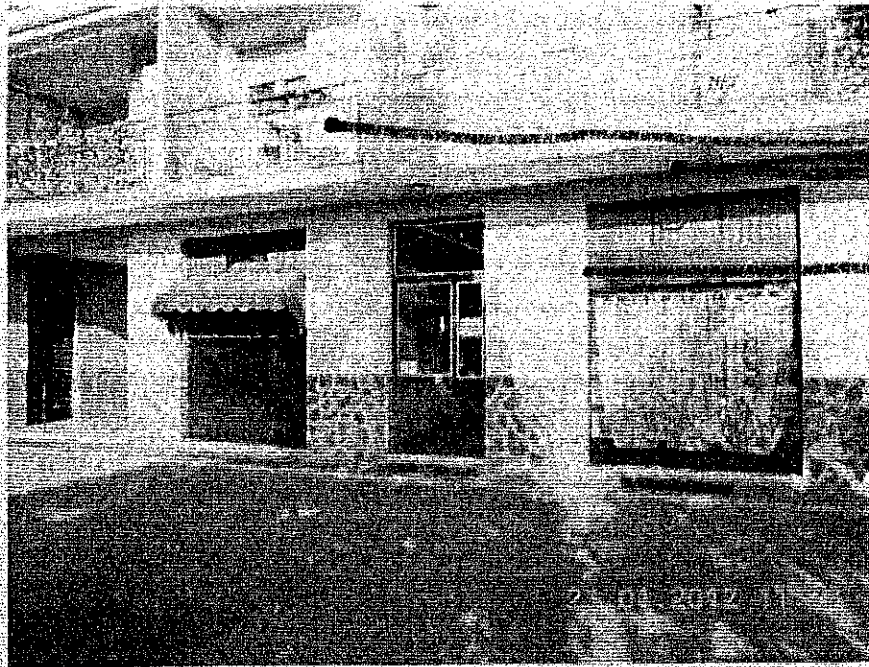
1. Ricerche ipotecarie aggiornate
2. Ricerche catastali aggiornate planimetria catastale
3. Copia del titolo di provenienza
4. Copia raccomandate a/r inviate ai legali del Credito e agli Esecutori
5. Documenti originali
6. Carta topografica della zona - Microlocalizzazione e macrolocalizzazione
7. Documentazione fotografica esterna ed interna
8. Scheda riassuntiva
9. Copia del database informativo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FACCIATA ESTERNA



FACCIATA ESTERNA - PORTONE INGRESSO

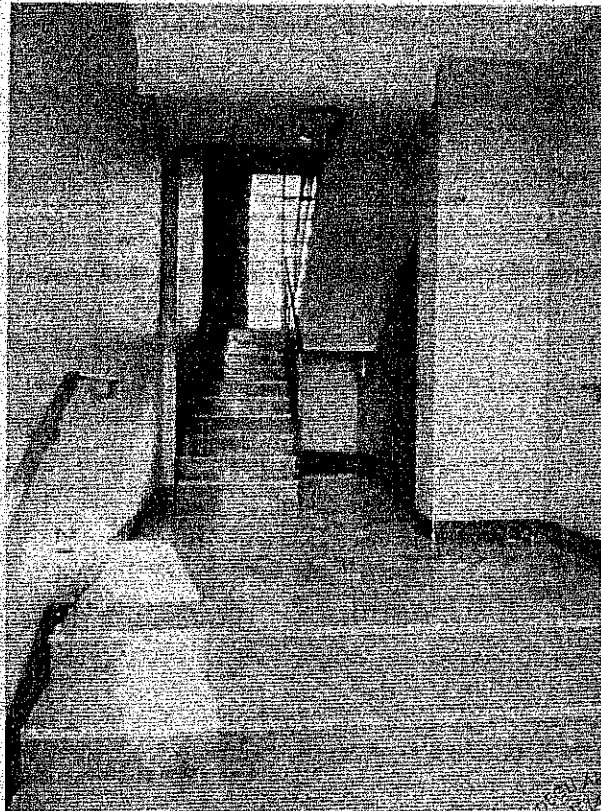


FACCIATA INTERNA PROSPICIENTE CORTILE

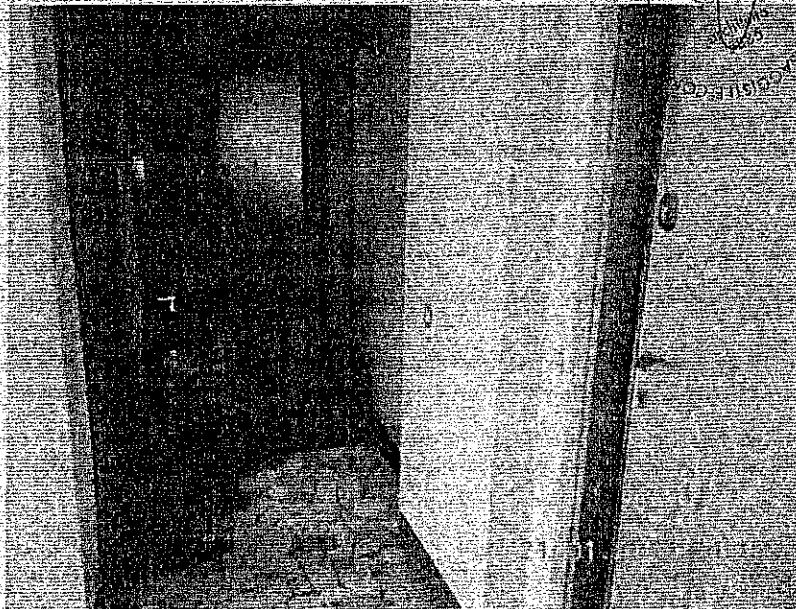


CONFERMA DEGLI ARCHITETTI, PIAZZA GIOVANNI XXIII 55, SBIAGIO CAUSA
ANITA SCHIVO
SBIAGIO CAUSA
CONSERVATORIO DELLA PROVINCIA DI MILANO

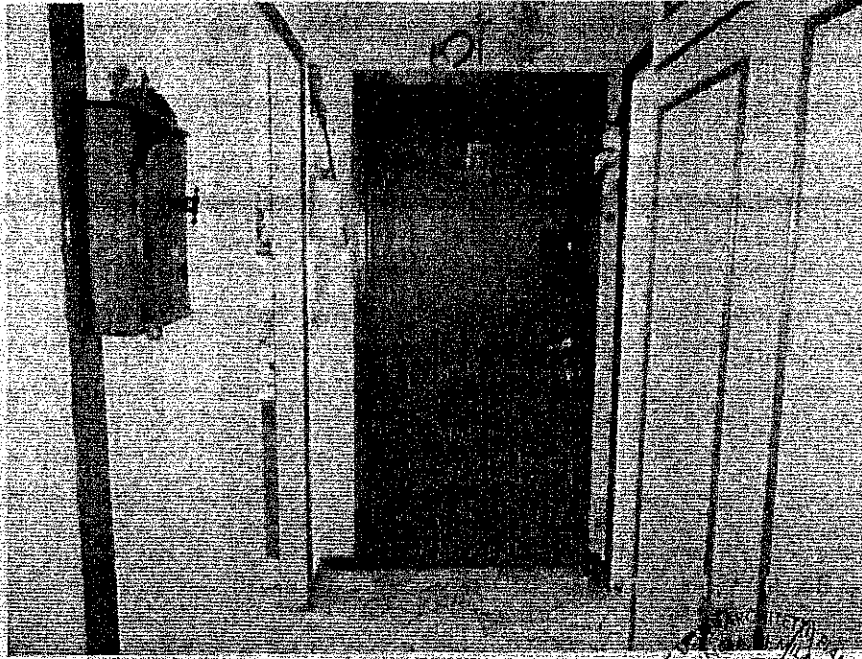
ATRIO CONDOMINIALE



PIANEROTTOLO - ACCESSO ALLE DUE UNITA'



INGRESSO SUB. 93



SOGGIORNO SUB. 93 e 94



SOGGIORNO (PORTA INGRESSO NON UTILIZZATA) SUB. 94



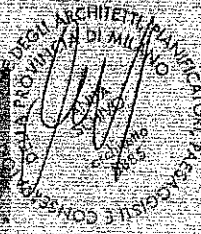
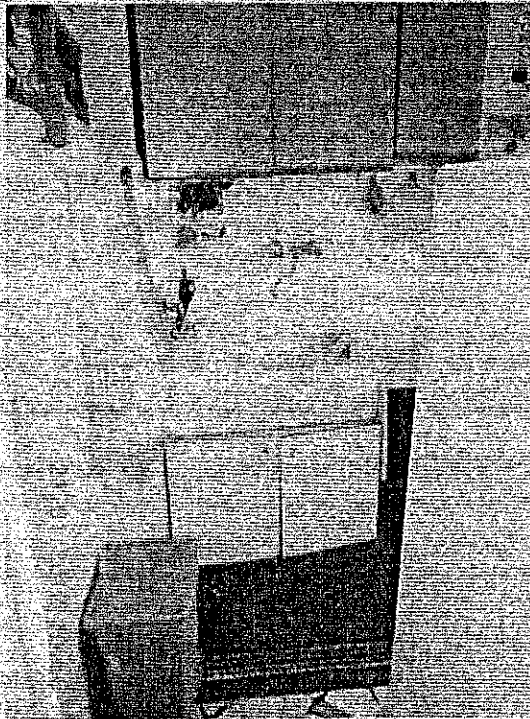
CAMERA DA LETTO SUB. 93



CUCINA - TINELLO SUB. 93



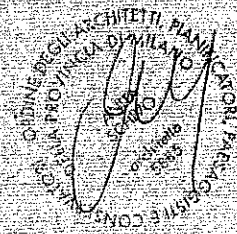
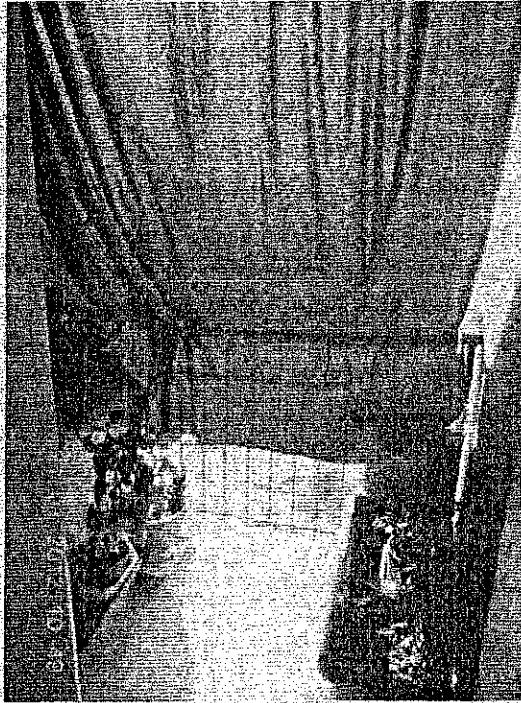
ZONA COTTURA SUB. 93



VERANDA PROSPICIENTE CORTILE SUB. 93



BALCONE SOGGIORNO PROSPICIENTE PIAZZA SAN GIOVANNI XXIII SUB. 94



BAGNO SUB. 93



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ANITA
SCHIVO
architetto
59885

Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Consulente Tecnico Tribunale Milano

Esperto Collegio Lombardo Consulenti

Via Felice CASATI n. 1/A

20124 - MILANO

Tel/Fax 02/29.51.32.22 - Cell. 338/71.89.992

anitaschivo@yahoo.it

[REDACTED]

ALLEGATO N° 3

[REDACTED]





COMPRA-VENDITA

N. 27.512 di...

L'anno millenovecentosettantotto il giorno dieci
del mese di Luglio (10/7/1978)

3144
31343

in Milano, con il presente atto tra i sottoscritti:
PER LA PARTE ACQUIRENTE:

1
[Redacted], nato a [Redacted] il [Redacted]
[Redacted] Cod. [Redacted] [Redacted] [Redacted]
cento, e [Redacted] [Redacted] nata a Mar-
[Redacted] il [Redacted], Cod.
[Redacted] [Redacted] [Redacted] a [Redacted]
[Redacted] [Redacted] Piazza Papa Giovanni
[Redacted] [Redacted] in regime di comunione legale di

PER LA PARTE VENDITRICE:
[Redacted], nato [Redacted] il [Redacted]
[Redacted] Cod. Fisc. [Redacted] [Redacted] [Redacted]
residente e con domicilio fiscale in Milano, Via
Manuale Filiberto n. 10, in regime di separazione
di Beni.



si conviene e si stipula quanto segue:
Il signor [Redacted] vende ai coniugi [Redacted]
[Redacted] e [Redacted], i quali pro indiviso ed
in comunione fra di loro accettano ed acquistano
NON INATIVAMENTE
nella stabile sito nel Comune di [Redacted] (Milano),

Piazza Papa Giovanni XXIII n. 55 — le seguenti
porzioni immobiliari:

Appartamento ad uso di abitazione posto al piano
terzo, costante di n. 3 (tre) locali, oltre i
servizi, con annesso un vano di solaio e con la
superficie di 11,55 (undici virgola cinquantacinque)
metri quadri di proprietà degli enti e spazi comuni
dell'intero stabile.

nel R.O.E.U., dove non figurano ancora censite, tutti
i diritti immobiliari sono stati denunciati con serie

di atti n. 6150481 registrata il 14/8/1985 al
Catasto di Roma da serie n. 6150481 registrata
il 14/8/1985.

Il presente atto è stato depositato al Tribunale di Roma con
data del 14/8/1985.

Il presente atto è stato depositato in conservatoria delle mappe del

di INSTRUMENTAZIONE

area comune, appartamento sub. 110, piazza
appartamento n. 57, luoghi comuni.

(del sub. 110)

corridoio comune, sub. 57, area comune, spazio
sub. 110.

Il tutto salvo errori, come in fatto e così come
alla parte venditrice è pervenuto dalla società

*Milano
Di Berti
Cecchi
Premiano Professore*

[Handwritten signature]





S.p.A. sede in Milano, con
 vendita 5/10/1968 n. 16025 di
 dr. Italo Sentile, Notaio in
 atti dello stesso con verbale
 n. 15.027/4482 di rep., registrato a
 Atti Pubblici, il 18/10/1968 al n. 17752
 trascritto il 16/10/1968 con nota n.
 15.027/4482.

vendita n. 15.027/4482 di rep. 10.500.000.- (lire

mediante accollo
 parte venditrice fa alla parte
 quale accetta, di residua quota
 per analogo importo del mutuo contratto dal
 della Cassa di risparmio delle
 Lombardo con atto 24/5/1963 n. 5084/4508
 dr. Italo Sentile, mutuo garantito
 n. 3854, subentrando
 in tutti gli impegni ed obblighi
 dal mutuo stesso, in particolare per
 il pagamento delle mensilità



in contanti, somma che la parte
venditrice riconosce e dichiara di avere in prece-
denza versata dalla parte acquirente, a favore
della quale rilascia ampia e finale quietanza di
calce, rinunciando a qualsiasi diritto d'ipoteca
legale, con esonero al signor Conservatore dei
Registri Immobiliari di Milano dall'iscriverla e da
sue responsabilità al riguardo.

La presente compra-vendita viene altresì stipulata
sotto l'osservanza dei seguenti

ARTI E CONDIZIONI

1) La parte venditrice si intende vendute ed
impegnate a dare e senza riserva, nello stato di
fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con
tutti gli accessori, mobili, legami ed azioni, fissi
ed infissi, serviti attivi e passivi, subentrando la
parte acquirente in pieno luogo e stato della parte
venditrice per ogni rapporto inerente.

2) Per tutti gli atti e condizioni qui non specificati
le parti fanno espresso riferimento a quelli
contenuti nella citata scrittura di provenienza
5/10/1968 n. 10.326 di rep. in autentica dr. Italo
gentile, obbligandosi la parte acquirente



varie e rispettarne il loro contenuto.

2) la proprietà di quanto qui compera-venduto si trasferisce alla parte acquirente da oggi; il passivo netto, i frutti e gli oneri inerenti si conviene abbiano a decorrere a favore e carico della medesima dalla consegna già da tempo effettuata.

3) la parte venditrice esprimevolmente garantisce proprietà e disponibilità, nonché, salvo quanto stabilito dal presente atto, la libertà da pesi e ipoteche e da trascrizioni e iscrizioni ipotecarie e di altro genere, fatta eccezione per i pesi immobiliari e ipotecari che si riferiscono alla più rapida e sicura esecuzione del presente atto, anche per ogni altro titolo di cui si sia fatta menzione. All'Uopo le $\frac{3}{7}$

parti dichiarano che fra di loro non esiste alcun vincolo di parentela.

4) la parte del presente atto, appesa e dipendente dal presente atto, è a carico della parte acquirente che dichiara di averne conoscenza.

$\frac{1}{7}$ si cancelli: [redacted] e si sostituisca: [redacted]

$\frac{2}{7}$ si cancellino le novantatré fra parole e numeri interlineati da: "il cui" ad "iniziare".

$\frac{3}{7}$ si aggiunga: "parti prendono atto che l'iscrizione n. 21/6/1963 n. 38546 presa a favore del credito fondiario della Cassa di Risparmio delle Provincie



Lombarda non è più operante per essere stato il mutuo, a garanzia del quale venne accesa, interamente estinto e che le spese per la sua eventuale cancellazione rimarranno a carico della parte acquirente."

Tre postille lette ed approvate

[Redacted signature]

[Redacted signature]

AUTENTICA DI FIRME

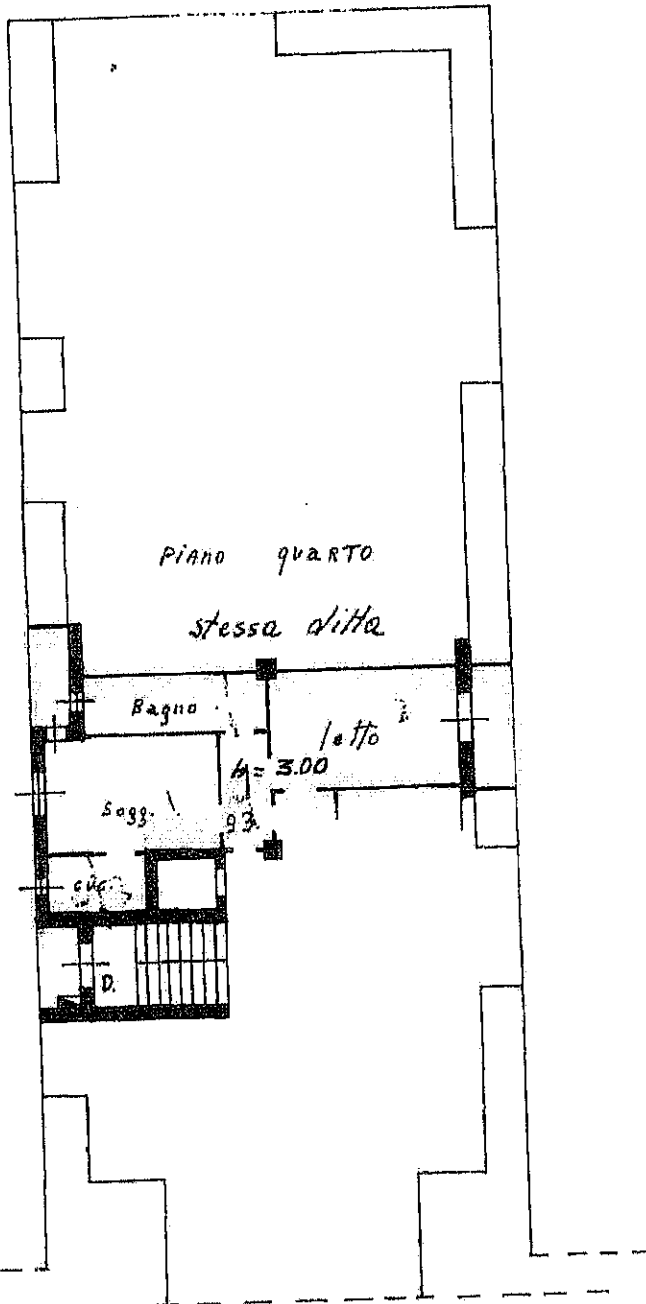


N. 27.311 di Repertorio

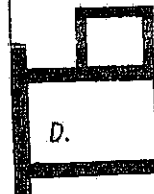
Scisciano



Prima rinuncia all'assistenza di testimoni da parte dei richiedenti col mio consenso, io dottor Italo Gentile, Notaio iscritto nel Collegio Notarile di Milano e residente in Milano, attesto che i richiedenti medesimi signori [Redacted], nato a Scisciano (Napoli) il [Redacted] [Redacted] impiegato, residente a Milano, Via Spadale Siliberto n. 10, [Redacted] nato a Pozzallo (Catania) il 20 ottobre 1923, esercente e [Redacted] [Redacted] nata a [Redacted] di Savona [Redacted] il [Redacted] [Redacted] casalinga, residenti a Senago, Piazza Papa Giovanni XXIII° n. 55, della identità personale dei quali io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza la superiore



PIANO SOLAIO



93

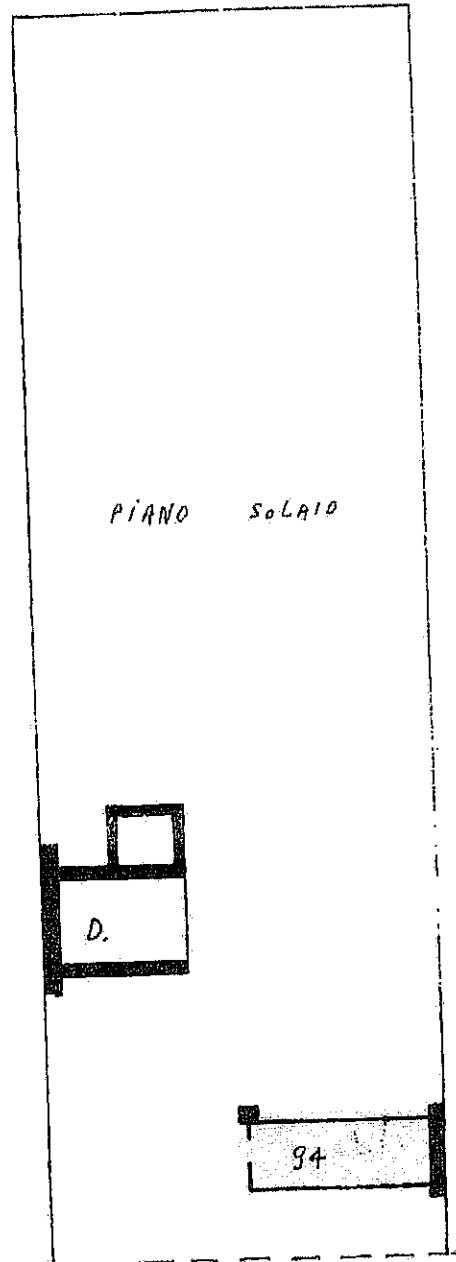
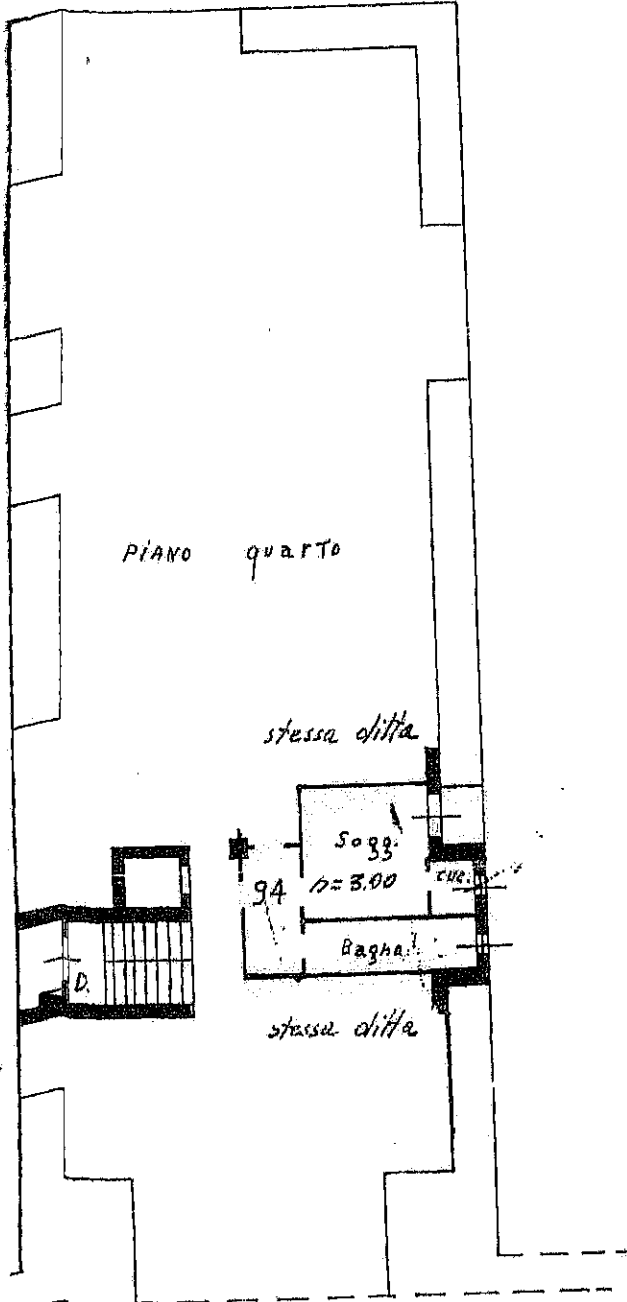
Comune di SENAGO (1602) - < Foglio: 28 Particella: 68 - Subalterno 93 >

17
61
N°

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **Dott. Ing.**
(Titolo, nome e cognome)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di **PES**



Comune di SENAGO (1602) - < Foglio: 28 Particella: 68 - Subalterno 94 >
 n. 6 Spazio: 418;
 No

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ORIENTI



SCALA 1

Compilata dal **Dott. Ing. F. F. F.**
(Titolo, nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo degli **ing.**
 della Provincia di **PESCARA**

DATA: **1. 12. 19**