

TRIBUNALE DI MILANO

CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO

Sezione III Esecuzioni Immobiliari – R.G. 3509/2010

Giudice Esecutore: Dott.ssa Scirpo

LA PRESENTE RELAZIONE VIENE DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN
ORIGINALE, E IN VIA TELEMATICA (PCT)

RELAZIONE DI STIMA

delle unità immobiliari

site in

BARANZATE (MI) – VIA FIUME, 6

(appartamento più cantina – fg 70, part 136, sub 707)

CAUSA

BANCA POPOLARE DI BERGAMO

contro

R.G.E. 3509/2010

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni,

PREMESSO CHE

all'udienza del giorno 7 Marzo 2012 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;

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 precedente 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 immediatamente il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allagando copia della comunicazione inviata al debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno e dopo essersi comunque recato sui luoghi;
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.

Rilevato che comunque tale certificazione è necessaria anche ai fini del trasferimento della proprietà di beni immobili attuato nell'ambito del processo esecutivo per espropriazione, dispone che l'esperto provveda ad acquisire la predetta certificazione, avvalendosi, eventualmente, dell'opera di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia;

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 inviarne copia ai creditori precedenti, 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 precedente 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 **27 Marzo 2012** il Perito esegua regolare sopralluogo in Baranzate, (MI) – Via Fiume, 6, ma nessuno apriva la porta

Che in data **11 Aprile 2012** il Perito esegua un secondo sopralluogo in Baranzate, (MI) – Via Fiume, 6, alla presenza della Sig.ra \



proprietaria;

CIÓ 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 Baranzate (Mi) – Via Fiume, 6 – piano 3/S1, di

proprietà per 1/2 di _____ E e per 1/2 di _____

Dati catastali : foglio 70, part. 136, **sub 707**, cat. A/3, cl. 2, consistenza 3,5 vani, rc.

253,06 – Via Fiume, 6 – Piano 3/S1 – intestato a _____ **per la quota di**

1/2 e _____ **per la quota di 1/2 (All. 13-14).**

Confini appartamento: Nord Via Fiume, Sud cortile, Est altra unità, Ovest altra unità.

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

Atto di pignoramento: data 18 Ottobre 2010, Rep. n .8615/10, trascritto presso la

Conservatoria di Milano 2 in data 08/11/2010 ai nn. 136375/80752, notificato a mani

al Sig. _____ a mano in data 18/10/2010 (All. 1,2).

Atto di compravendita: data 13 Ottobre 2006, n. 104862/12938 di rep., notaio Dott.

Franca Bellorini, trascritto in data 21 Ottobre 2006 alla Conservatoria di Milano 2 ai

nn. 160985/83930, con il quale il bene veniva venduto dai Sigg.

_____ ai Sigg. _____ all. 8,

10).

Formalità pregiudizievoli insistenti sull'immobile:



- Pignoramento immobiliare 18 Ottobre 2010, Rep. n. 8615/10 (All. 1).

- Nota di Trascrizione data 08/11/2010 ai nn. 136375/80752 a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a e contro (All. 2).

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo data 13/10/2006 ai nn. 68623/10863, trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 21/10/2006 ai nn. 160986/39754 a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. e contro.
per € 167.241,03 (All. 6).

3) DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terzo più cantina al piano interrato) fa parte di un complesso immobiliare costituito da 3 capannoni industriali e una palazzina ad uso residenziale di n. 4 piani fuori terra con cortile condominiale, situato a Baranzate (MI), in Via Fiume, 6, paese a nord di Milano, vicino all'ospedale Sacco, servito da mezzi di trasporto pubblico, raggiungibile da Milano con il tram 19 per Roserio e in auto da Viale Certosa.

Il complesso è stato costruito negli anni '60, le facciate sono in mattoncini a vista, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro, il complesso ha un cortile condominiale in battuta di cemento.

L'ingresso al complesso avviene da Via Fiume attraverso un portone in ferro e vetro pedonale di accesso alla palazzina e un portone in ferro carrabile di accesso al cortile interno.

I beni pignorati sono costituiti da:

APPARTAMENTO PIU' CANTINA- PIANO 3/S1 (fg. 79, part. 136, sub 707)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da tre locali più servizi al piano terzo (ingresso/corridoio, soggiorno, camera 1, camera 2, ripostiglio, bagno, cucina), un



balcone e cantina al piano interrato. (All. 12 – 15A).

INGRESSO/CORRIDOIO: pavimento in piastrelle di graniglia colore beige/marrone; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in legno;

SOGGIORNO: pavimento in piastrelle di graniglia colore beige/marrone; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, il soggiorno si affaccia su un balcone con pavimento in klinker e ringhiera in ferro;

NOTA BENE: il balcone non è segnato sulla tavola della concessione edilizia.

CAMERA 1: pavimento in piastrelle di graniglia colore beige/marrone; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco;

CAMERA 2: pavimento in piastrelle di graniglia colore beige/marrone; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco;

RIPOSTIGLIO: pavimento in piastrelle di graniglia colore beige/marrone; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco;

NOTA BENE: il ripostiglio è diviso dal corridoio da un tavolato che non è segnato né sulla scheda catastale, né sulla tavola della concessione edilizia.

BAGNO: pavimento in piastrelle di ceramica colore blu; muri rivestiti in piastrelle colore azzurro, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco.

Il bagno è a cinque elementi (water,bidet, lavabo, doccia, lavatrice);

CUCINA : pavimento in piastrelle di graniglia colore beige/marrone; muri in parte rivestiti in piastrelle di ceramica color bianco, in parte intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco.

In cucina è posizionato uno scaldabagno istantaneo a gas per la produzione di acqua



calda sanitaria.

NOTA BENE: la cucina è divisa dal soggiorno da un tavolato che non è segnato né sulla scheda catastale né sulla tavola della concessione edilizia.

L'appartamento è monoesposto.

L'altezza dei locali è di m. 2,99.

L'impianto elettrico è sottotraccia da revisionare e ma manca il certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a radiatori.

L'acqua calda è garantita dallo scaldabagno in cucina.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera.

Le porte interne sono in legno e vetro.

Le tapparelle sono in plastica.

La porta di ingresso è in legno.

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

Al piano interrato si ha una **cantina di proprietà** con pavimento in battuta di cemento, muri a civile e porta in legno, l'altezza della cantina è di m. 2,60.

4) STATO OCCUPATIVO

APPARTAMENTO PIU' CANTINA- PIANO 3/S1 (fg. fg. 79, part. 136, sub 707):

attualmente l'appartamento è occupato dalla Sig.ra dal Sig.
..... proprietari e figlia.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del **Condominio di Via Fiume,**

6.

Secondo documentazione dell'Amministrazione del condominio, **ENNECI S.A.S.**, 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. 20):

- conguaglio al 28/2/2012: €. 9.646,83

- preventivo spese gestione 2011/2012 rata 1: €. 346,30

- preventivo spese gestione 2011/2012 rata 2: €. 391,40

- acconto conguaglio: €. 750,00

Le spese a carico dei Sigg. **Ja**

saldare ammontano, quindi, a: €. 9.643,53

(all.20)

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, 3, 4, 6):

TRASCRIZIONI:

A) Pignoramento immobiliare 18 Ottobre 2010, Rep. n .8615/10 (All. 1).

ISCRIZIONI:

B) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo data 13/10/2006 ai nn. 68623/10863,

trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 21/10/2006 ai nn. 160986/39754 a

favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. e contro .

per €. 167.241,03 (All. 6).

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.21).

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. 22).

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:

A) PIGNORAMENTO nn. 8615/10 € 168,00 + 59,00 + 40,00

B) IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO nn. 68623/10863 € 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 Baranzate risulta che l'edificio è stato edificato in base a **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 13 Aprile 1962** e **CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 23 Febbraio 1963 (All. 16-19).**

Al Catasto i beni risultano intestati a

(All. 13,14).



**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)*"

Inoltre secondo il DLGS n. 28 del 3 Marzo 2011 – Art. 13-2 quater: " *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° Gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica*"



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 08/11/2010, e visto che la vendita avverrà, per forza di cose, dopo il 1° Luglio 2009 e dopo il 1° Gennaio 2012, **sarà obbligatorio, da parte del venditore, o di chi fa pubblicità, emettere l'ACE e allegarlo all'atto di vendita per le unità immobiliari dotate di impianto di riscaldamento**(come da L.R. n. 10 del 29/6/09 e Decreto n. 7148 del 13/7/09).

Si è proceduto, quindi, ad **eseguire l'ACE** e l'immobile è risultato appartenere alla **categoria G (vedi ACE allegato)**.

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 l' **impianto elettrico** è stato eseguito prima del 2008, ma non è stato reperito il relativo certificato di conformità, e l'**impianto gas** è stato eseguito prima del 12 Marzo 2008 ma non è stato reperito 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 due fori in facciata per far uscire eventuali perdite di metano e di monossido di carbonio.

9. VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO E OCCUPATO

DATI CATASTALI

Appartamento più cantina sito in Baranzate (Mi) – Via Fiume, 6 – piano

terzo/interrato, di proprietà per 1/2 di _____ e per 1/2 di _____.

Dati catastali : foglio 70, part. 136, **sub 707**, cat. A/3, cl. 2, consistenza 3,5 vani, rc.

253,06 – Via Fiume, 6 – Piano 3/S1 – intestato a _____ per la quota di _____

1/2 e _____ per la quota di 1/2 (All. 13-14).

Confini appartamento: Nord Via Fiume, Sud cortile, Est altra unità, Ovest altra unità.

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

CONDIZIONI

L' unità immobiliare è in discrete condizioni, ma necessita di una revisione e messa a norma degli impianti elettrico e gas.

CONSISTENZA

APPARTAMENTO PIU' CANTINA– PIANO 3/S1 (fg. 70, part. 136, sub 707):

S.L.P.Superficie Lorda di Pavimento

appartamento – fg. 70, part. 136, sub 707- Piano 3/S1 mq. 61,8

balcone mq. 2,3

cantina mq. 3,0

Superficie convenzionale vendibile



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

appartamento – fg. 70, part. 136, sub 707- Piano 3/S1

	100% x mq.	61,8	mq.	61,8
balcone	25% x mq.	2,3	mq.	0,5
cantina	25% x mq.	3,0	mq.	0,7

TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE APPARTAMENTO

MQ. 63

STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Aprile 2012** 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 APRILE 2012 DELL' UNITA' IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA:

APPARTAMENTO PIU' CANTINA– PIANO 3/S1 (fg. 70, part. 136, sub 707):

€/MQ.



1.600,00

Per ottenere il valore immobiliare a **Aprile 2012** si moltiplica la superficie per il valore al mq :

Appartamento MQ. 63 x €/MQ. 1.600,00 = €. 100.800,00

VALORE APPARTAMENTO LIBERO €. 100.800,00

VALORE ARROTONDATO APPARTAMENTO LIBERO €. 101.000,00

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A APRILE 2012 DELL' UNITÁ

IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI

SI TROVA AMMONTA A:

APPARTAMENTO PIU' CANTINA– PIANO 3/S1 (fg. 70, part. 136, sub 707):

€. 101.000,00

(centounmilaeuro/00)

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

Deprezzamento €. 101.000,00 x 20% = €. 20.200,00

Valore stimato deprezzamento €. 101.000,00 – €. 20.200,00 = €. 80.800,00

VALORE APPARTAMENTO OCCUPATO €. 80.800,00

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A APRILE 2012 DELL' UNITÁ

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

CUI SI TROVA AMMONTA A:

APPARTAMENTO PIU' CANTINA– PIANO 3/S1 (fg. 70, part. 136, sub 707):

€. 80.800,00

(ottantamilaottocentoeuro/00)

RIEPILOGO :

APPARTAMENTO PIU' CANTINA– PIANO 3/S1 (fg. 70, part. 136, sub 707):



- VALORE APPARTAMENTO LIBERO – €. 101.000,00

(centounmilaeuro/00)

- VALORE APPARTAMENTO OCCUPATO – €. 80.800,00

(ottantamilaottocentoeuro/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**, mentre la documentazione **catastale non è aggiornata** allo stato di fatto dei luoghi, in quanto i tavolati che dividono la cucina dal soggiorno e il ripostiglio dal corridoio non sono segnati né sulla scheda catastale, né sulla tavola della concessione edilizia, bisognerebbe, quindi, **sanare la situazione** dal punto di vista edilizio con una pratica di **Permesso a costruire in sanatoria** e, in seguito, accatastare l'unità con una pratica catastale **DOCFA** per variazioni interne.

9b) COMODA DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN NATURA

L'unità immobiliare per la presenza di un solo ingresso, per la conformazione e natura 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 Baranzate (Mi) – Via Fiume, 6, di proprietà per la quota di 1/2 della Sig.ra _____ e e per la quota di 1/2 del Sig. _____

abbiano un **VALORE ATTUALE DI MERCATO:**

APPARTAMENTO PIU' CANTINA– PIANO 3/S1 (fg. 70, part. 136, sub 707):

- VALORE APPARTAMENTO LIBERO – €. 101.000,00

(centounmilaeuro/00)

- VALORE APPARTAMENTO OCCUPATO – €.



80.800,00

(ottantamilaottocentoeuro/00)

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte e n. 32 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento.

[La presente relazione viene consegnata in originale in Cancelleria e in via telematica \(PCT\).](#)

In fede

Dott. Arch. Isabella Tangari

Milano, 19 Aprile 2012

ALLEGATI :

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare n.8615/10 del 18/10/2010

Allegato 2: nota di trascrizione nn. 136375/80752 del 8/11/2010

Allegato 3: ispezione ipotecaria i

Allegato 4: ispezione ipotecaria

Allegato 5: Certificato ipotecario 648116

Allegato 6: Certificato ipotecario 648122 – ipoteca a garanzia di mutuo

Allegato 7: Certificato ipotecario 648128

Allegato 7A: Certificato ipotecario 648126

Allegato 8: Certificato ipotecario 648130 - atto compravendita

Allegato 9: Certificato ipotecario 648131

Allegato 10: atto di provenienza

Allegato 11: atto di provenienza originario

Allegato 12: estratto di mappa

Allegato 13: visura per immobile sub 707



Allegato 14: visura storica per immobile sub 707

Allegato 15: scheda catastale appartamento sub 707

Allegato 15A: stato attuale appartamento sub 707

Allegato 16: denuncia opere edili

Allegato 17: denuncia opere edili

Allegato 18: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Allegato 19: certificato abitabilità

Allegato 20 : Spese condominiali

Allegato 21: Tabella A imposte ipotecarie

Allegato 22 : Modello F23

Allegato 23: Raccomandata con ricevuta di ritorno debitore/ Fax Raccomandata
creditore precedente

Allegato 24: Fax amministratore

Allegato 25: Scheda Dati Immobile

Allegato 26: Elenco formalità pregiudizievoli

Allegato 27: Fotografie

Allegato 28: planimetria Via Fiume

Allegato 29: mail creditori

Allegato 30: ACE(attestato certificazione energetica)



