

**STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. ROSSANA TERZAGHI**

C.F. TRZ RSN 66E51 Z103H- P.I. 05372820968

Via Pier della Francesca 13-20154 Milano-Tel +39/02/34535071 Fax 02/89038808/91092811 Cell.+39/3407585815

E-mail : arkterzaghi@studioarkterzaghi.it Pec: terzaghi.7557@oamilano.it

www.studioarkterzaghi.it

**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI - CIVILE
GIUDICE DOTT. SUSANNA TERNI
R.G.E. 939/2012**



PERIZIA TECNICA CTU - ORIGINALE - ESECUZIONE IMMOBILIARE

VIA MERATI 6 - CANEGRATE (MI)

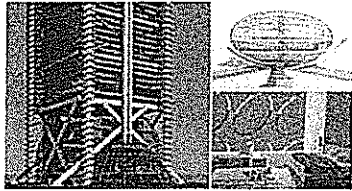
Rge n°939/20112 Tribunale Milano\TRZ138CTU12

Procedimento: 66/2011/2012

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it

Data: 27/11/2012

Oggetto: esecuzione immobiliare



STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ROSSANA TERZAGHI

C.F. TRZ RSN 66E51 Z103H- P.I. 05372820968

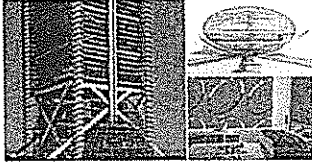
Via Pier della Francesca 13-20154 Milano-Tel +39/02/34535071 Fax 02/89038808/91092811 Cell.+39/3407585815

E-mail : arkterzaghi@studioarkterzaghi.it Pec: terzaghi.7557@oamilano.it

www.studioarkterzaghi.it

INDICE

TRIBUNALE DI MILANO	2
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO :	2
UDIENZA PER GIURAMENTO	2
SOPRALLUOGHI – RIUNIONI – COLLOQUI RILEVANTI	2
ATTORI PRINCIPALI	2
QUESITO:	3
MODALITA':	5
RISPOSTA AL QUESITO	5



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI - CIVILE
GIUDICE DOTT. SUSANNA TERNI
R.G.E. 939/2012

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO :

Per la causa CAPITAL MORTGAGE SRL (creditore procedente)
 contro MELLERRE S.p.A. (debitore esecutato)

Arch. Rossana Terzaghi, con studio a Milano in Piero della Francesca 13, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano matr. 7557, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano CTU al n° 11796, è stata incaricata dal Giudice Dott. Susanna Terni con nomina del 03 agosto 2012.

UDIENZA PER GIURAMENTO

L'udienza per la comparizione del CTU davanti al Giudice Dott. Susanna Terni si è tenuta il giorno 27 novembre 2012.

PROSSIMA UDIENZA

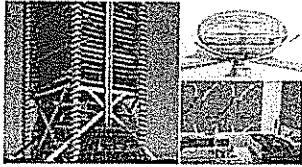
L'udienza per la comparizione delle parti davanti al Giudice Dott. Susanna Terni si terrà il 15/04/2013.

SOPRALLUOGHI – RIUNIONI – COLLOQUI RILEVANTI

- 28/11/2012 invio Pec al Avv. Ardito Mauro
- 28/11/2012 invio raccomandata A/R al sig. Cossone

ATTORI PRINCIPALI

Capital Mortgage srl	creditore procedente
	Difensore: Avv. Ardito Mauro
	debitore esecutato
	quota di possesso del 100%



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

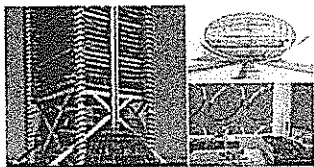
QUESITO:

Il Giudice sottopone all'esperto il seguente quesito:

"**PROVVEDA** 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 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 questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i 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, verificando in ogni caso l'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



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

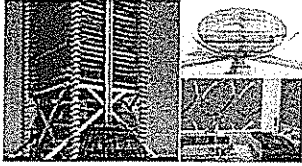
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione 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 e 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. n. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo n. 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 D. L.vo n.192/05 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - 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 eventualmente esistente.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia 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;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

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.

MODALITA':

Il giorno 19 dicembre alle ore 9.00 mi sono recata presso l'abitazione del signor

effettuare il sopralluogo nonostante la raccomandata fosse giacente in posta.

Dopo vari tentativi senza risposta, i vicini mi hanno mandato a chiedere informazioni al bar che si trova in prossimità dell'abitazione. Qui il gestore mi ha riferito che il signor Mellah quella stessa mattina alle ore 6.00 ha caricato un camion di effetti personali ed è partito per la Tunisia per raggiungere la moglie che si è trasferita lì già da tempo.

Il gestore del bar non è stato in grado di dirmi se il signor Mellah sarebbe rientrato o se il trasferimento era definitivo.

Successivamente, dopo la nomina del Giudice di un nuovo custode, ho potuto effettuare il sopralluogo con l'intervento del fabbro e della Sivag.

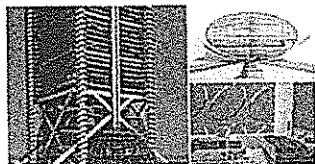
Data la mancanza di rispondenza tra la planimetria catastale e l'appartamento ho proceduto ad effettuare il rilievo.

RISPOSTA AL QUESITO:

1. *Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della relativa ricevuta di ritorno.*

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo la mattina del 19 dicembre come fissato, ma solo successivamente, in data 01 febbraio 2013 con l'intervento del fabbro e della Sivag, come precisato al paragrafo precedente.

L'appartamento non era conforme a quanto dichiarato al Catasto, pertanto è stato effettuato opportuno rilievo (cfr. allegati)



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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.

Il bene oggetto del pignoramento fa parte di una casa a corte ed è ubicato al piano primo, con affaccio sia sul cortile interno sia su via Volontari della Libertà.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, bagno, antibagno e camera da letto.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Canegrate (Mi), in via Merati 6, zona centrale, in prossimità del Comune.

DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE :

Descrizione	Foglio	Mappale	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Rendita catastale
appartamento	4	219	704		A/3	3	1	€ 118,79
Indirizzo	Via Angelo Merati 6 – piano primo – Canegrate (Mi)							

Confini in contorno da Nord in senso orario :

Via volontari della libertà; Altra unità immobiliare; Ballatoio comune; Altra unità immobiliare

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO :

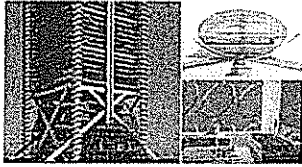
TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2012 - Registro Particolare 20651 - Registro Generale 30556
 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - Repertorio 2557/2012 del 15/02/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di : CAPITAL MORTGAGE SRL (codice fiscale 09218891001)

A carico del sig. : MELLINI ANDREA BENI GIULIANO

I beni colpiti sono ubicati nel Comune di Canegrate in via Merati n.6 e sono identificati come segue:

Rge n°939/20112 Tribunale Milano\TRZI38CTU12	Data: 27/11/2012
Procedimento: Capital Mortgage contr...	Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cen. 040.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it	



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

- appartamento: Foglio 4 Mappale 219 Sub 704

Il pignoramento colpisce il 100% della proprietà dei suddetti beni.

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA :

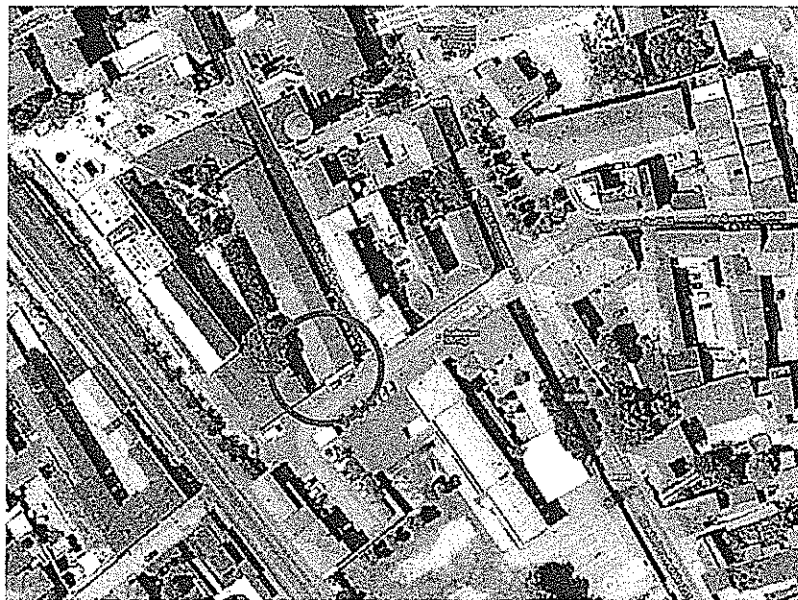
1. TRASCRIZIONE del 02/12/2006 – Reg. Particolare 96658 - Reg. Generale 186232
Pubblico ufficiale SILOCCHI MAURIZIO – Repertorio 233520/24004 del 29/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2006 – Reg. Particolare 46773 - Reg. Generale 186233
Pubblico ufficiale SILOCCHI MAURIZIO – Repertorio 233521/24005 del 29/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO

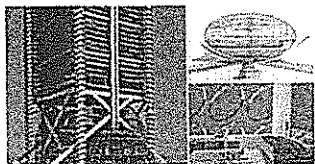
3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.*

L'unità immobiliare è ubicata in via Merati 6, Canegrate (MI), in provincia di Milano a nord-ovest. La via a senso unico è nella zona centrale del paese e si trova vicina al Palazzo Comunale; da qui è possibile raggiungere in poco tempo la stazione del paese e la Strada Provinciale che collega i vari paesi limitrofi.

La strada è poco trafficata ed ospita uffici, attività commerciali e abitazioni.



Unità immobiliare di via Merati 6, Canegrate (MI)



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

Edificio a corte degli anni 60 composto da un edificio su strada con attività commerciali al piano terra e 2 piani fuori terra con residenze. Mentre tutto l'edificio interno alla corte dotato di ballatoio è costituito da appartamenti su piano terra e primo.

All'edificio si accede direttamente dalla strada tramite un cancello carrabile in legno con cancello pedonale inserito all'interno.

L'appartamento oggetto di perizia è prospiciente via Volontari della Libertà, posta ortogonalmente alla via Merati.

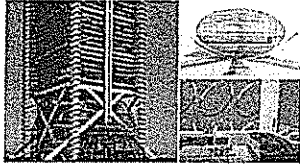
La facciata, caratterizzata da unità immobiliari di altezze diverse, è tinteggiata di bianco e presenta un lungo ballatoio con parapetto in ferro.

Quasi tutte le unità immobiliari appartengono ad un condominio ad eccezione della proprietà di ... e di un altro extracomunitario che sono diventate proprietà private, escluse dal condominio per praticità.

Una scala interna in marmo con parapetto in ferro accede al ballatoio dell'unità immobiliare periziata con ingresso prospiciente il cortile interno.



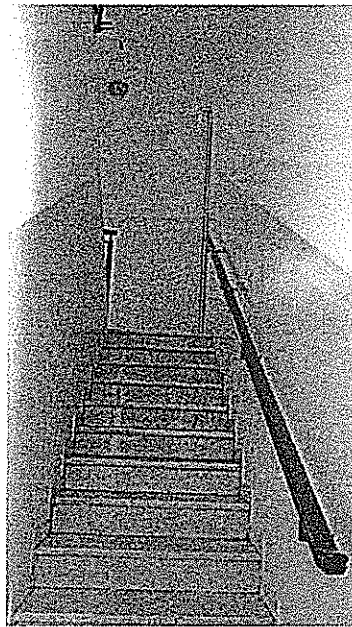
Facciata di ingresso principale- edificio su strada



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI



Facciata interna casa a corte – unità immobiliare periziata

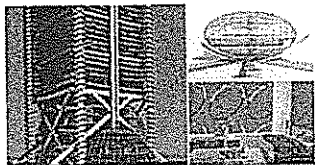


Scala interna e ballatoio di accesso all'unità immobiliare

Si accede all'appartamento tramite porta in ferro e in vetro e si sbarca nel locale soggiorno/angolo cottura. Sulla destra si trova l'antibagno e il bagno costruiti abusivamente e per i quali è stato richiesto condono. Mentre in linea con il soggiorno si trova la camera da letto prospiciente via Volontari della Libertà.

La pavimentazione del soggiorno e della camera da letto è in piastrelle di ceramica 36x36 cm posate diagonalmente. Queste in camera sono state ricoperte da una moquette.

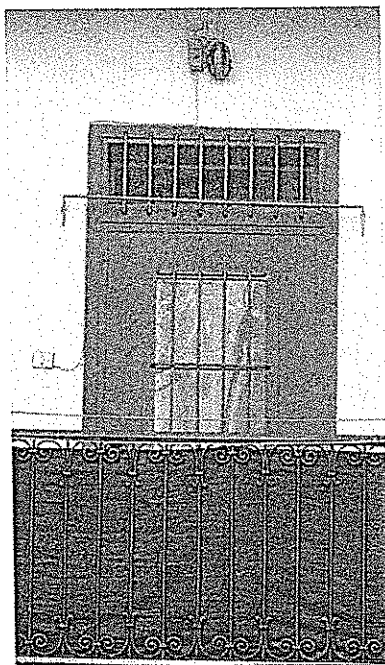
In bagno invece la pavimentazione è in piastrelle di ceramica 30x30 cm posate dritte e il rivestimento è



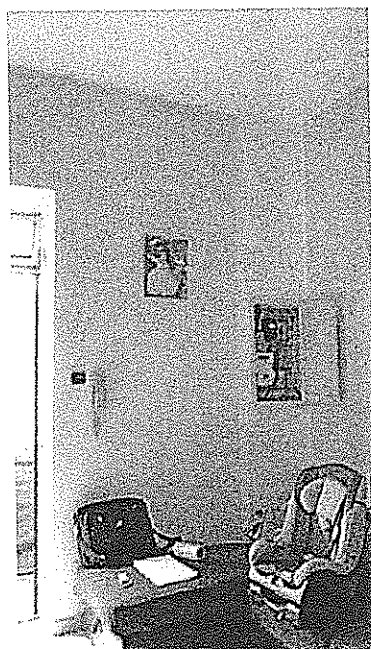
STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

in piastrelle 20x25 cm fino ad un'altezza di 2 m. Anche la zona cottura è rivestita in ceramica.

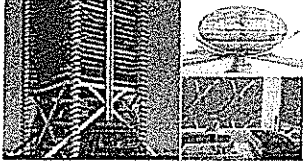
Non esiste impianto di riscaldamento ad eccezione di un pinguino posto in camera da letto e una stufetta elettrica. Per l'acqua calda sanitaria invece c'è un boiler elettrico, mentre la cucina è dotata di bombola del gas.



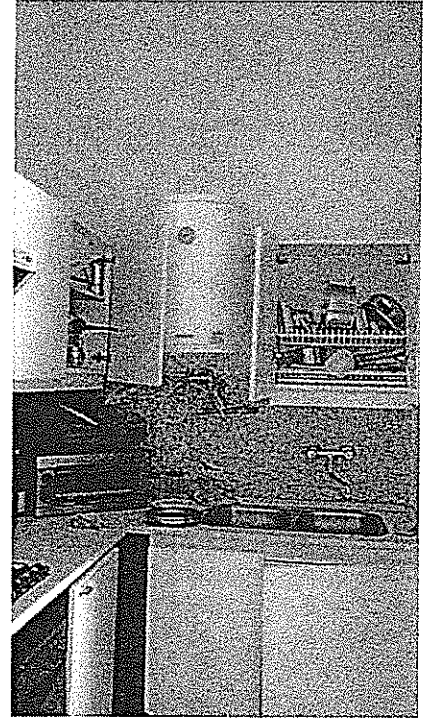
Porta d'ingresso e ballatoio



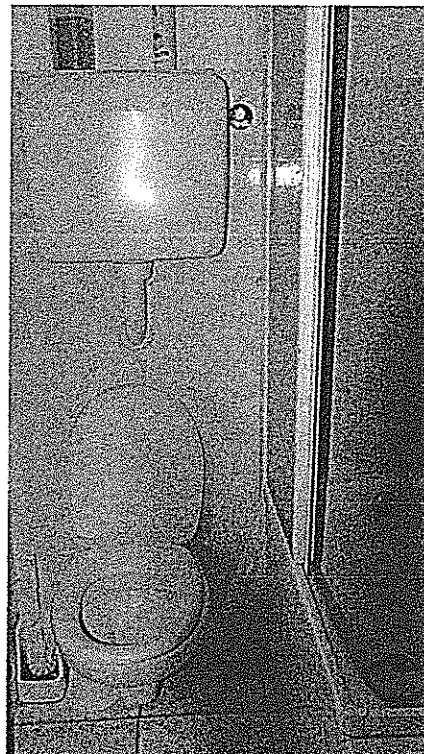
Soggiorno



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI



Soggiorno/angolo cottura



Antibagno e bagno

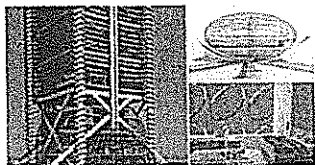
Rge n°939/20112 Tribunale Milano\TRZ138CTU12

Procedimento: Capital Mortgage contr

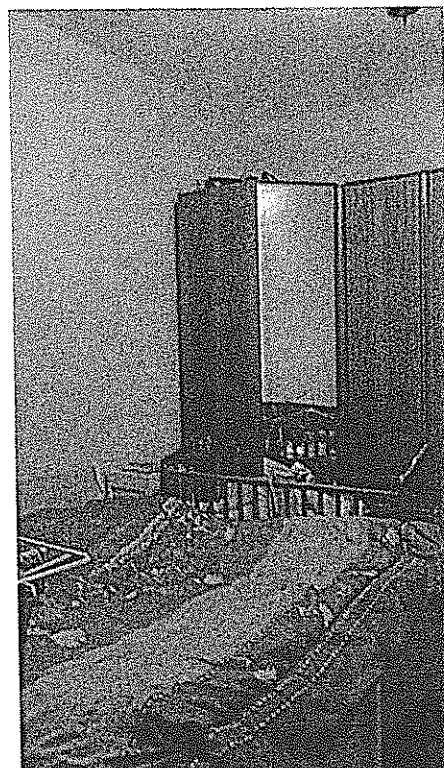
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arkterzaghi@studioarkterzaghi.it

Data: 27/11/2012

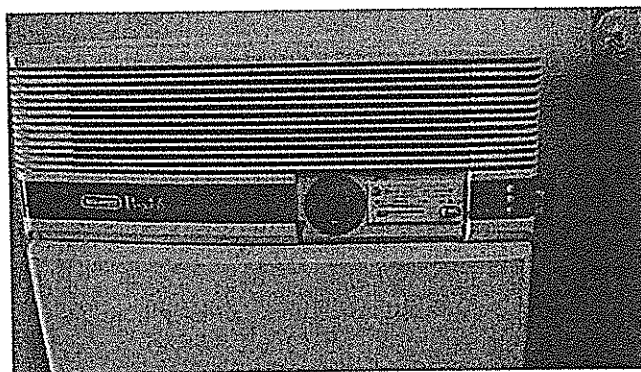
Oggetto: esecuzione immobiliare



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI



Camera da letto



Pinguino e stufetta elettrica

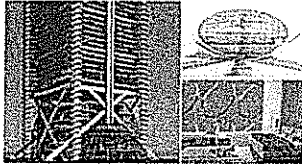
Rge n°939/20112 Tribunale Milano\TRZ138CTU1?

Procedimento: Capital Mortgage contro

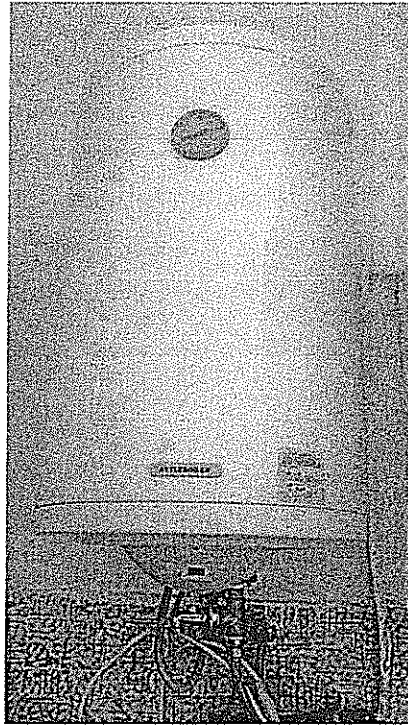
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.34535071 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arktezaghi@studioarkterzaghi.it

Data: 27/11/2012

Oggetto: esecuzione immobiliare



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI



Boiler elettrico e bombola d' gas

Le pareti sono tinteggiate di colori diversi.

L'unità immobiliare necessita di ristrutturazione ma soprattutto di impianto di riscaldamento come previsto dalla normativa vigente.

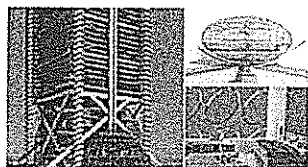
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del 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.*

L'unità immobiliare era abitata dal proprietario e famiglia.

All'Agenzia delle Entrate non risultano contratti a nome del proprietario. (cfr. allegati).

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*



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

poiché l'immobile è stato comprato all'asta dopo il procedimento del Tribunale di Milano promosso dalla sez. III esecuzioni RE 25472/2006

Per tali opere è stata pagata in data 9 novembre 2006 al Comune di Canegrate, sia l'intera somma dovuta a titolo di oblazione pari ad euro 282,00 (duecentottantadue virgola zero centesimi) sia l'intera anticipazione degli oneri concessori pari ad Euro 89,37 (ottantanove virgola trentasette).

Il Comune di Canegrate non ha finora rilasciato permesso o concessione in sanatoria poiché attende i dati del nuovo proprietario e copia della sua casella giudiziaria. Una volta ottenuti questi documenti, il proprietario dovrà ritirare il permesso in sanatoria firmando e portando 3 marche da bollo da € 14.62.

Successivamente alla richiesta di condono, è stata spostata la porta della camera da letto da destra a sinistra, il proprietario quindi dovrà fare una comunicazione di manutenzione ordinaria al Comune di Canegrate, portando la planimetria corretta. Il tutto senza oneri aggiuntivi.

Infine dovrà essere presentata al Comune una SCIA per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento comprensiva di relazione Legge 10/91, poiché secondo il Regolamento d'Igiene ed il Decreto ministeriale della sanità n 190 del 5 luglio 1975 art. 4, gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento. Il costo dei diritti di segreteria della Scia è pari a € 100,00.

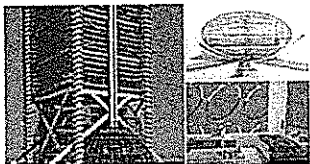
Il costo per la pratica comunale redatta da un professionista è di circa € 2.500

Il costo dell'impianto di riscaldamento non è quantificabile poiché possono essere scelte diverse soluzioni e diversi tipi di terminali da abbinare all'impianto autonomo.

8. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui al D.L.vo n.192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/20 08 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Al momento non esiste impianto di riscaldamento nell'unità immobiliare.

Per la Certificazione Energetica si rimanda alla relazione allegata e sottoscritta dal certificatore (cfr allegato F)



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

- *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).*

Non esistono vincoli di natura condominiale poiché l'unità immobiliare è stata esclusa dal condominio per evitare di chiedere le spese dovute alla pulizia scale e rifiuti.

Né esistono altre formalità gravanti sul bene.

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.

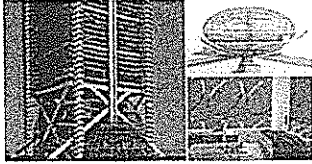
ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2006 – Reg. Particolare 46773 - Reg. Generale 186233
 Pubblico ufficiale SILOCCHI MAURIZIO – Repertorio 233521/24005 del 29/11/2006
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2012 - Registro Particolare 20651 - Registro Generale 30556
 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - Repertorio 2557/2012 del 15/02/2012
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 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 e 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 n. 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.*

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare periziata è stato costruito prima del 1° settembre 1967.

In data 10 novembre 2006 è stata presentata al Comune di Canegrate, dal precedente proprietario sig. _____ società CVF srl, domanda di sanatoria per le opere abusive



STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

STIMA DEI COSTI

Il valore dell'immobile è stato determinato da una mediazione tra gli indici di valore rilevati dal Borsino Immobiliare della Lombardia (Agenzia del Territorio) per il primo semestre dell'anno 2012 (che in genere sono più bassi rispetto al mercato corrente) e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l'area geografica.

Considerato che l'unità immobiliare di tipo economico, è completamente da ristrutturare con vani separati tra loro, che tutti gli impianti sono da mettere a norma, che le unità sono sprovviste di impianto di riscaldamento e soggette a sanzione da parte del Comune, ho ritenuto di poter esprimere un giudizio di stima sommaria come corrispettivo di vendita, pari a 800 €/mq.

PT = 43.95 mq commerciali

mq 43.95 x 1.300 € = 57.135,00 € appartamento libero

€ 57.135,00 - 30% = 39.994.50 € appartamento occupato

La scrivente, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimette la presente relazione al Giudice Esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

Milano il 13.02.2013

L'esperto

Arch. Rossana Terzaghi

Unitamente alla presente restituisco la documentazione ritirata. La perizia è stata depositata su formato informatico tramite Processo Civile Telematico (PCT)

ALLEGATI

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie
- B. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- C. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e relativa planimetria catastale e di rilievo
- D. Avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- E. Contratto di compravendita
- F. Dichiarazione Certificazione Energetica

Rge n° 939/20112 Tribunale Milano\TRZ138CTU12

Procedimento: Capital Mortgage contro A

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi - Tel. 02.345350/1 - Cell. 340.7585815 - e-mail: arkterzaghi@studioarkterzaghi.it

Data: 27/11/2012

Oggetto: esecuzione immobiliare

