

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI MILANO * SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n. 3376/2010

CREDITO ARTIGIANO SPA

c/o STUDIO LEGALE Avv. MAZZA - Avv. ORSENIGO

Riunito al Pignoramento R.G. 242/2011

Riunito al Pignoramento R.G. 266/2011

Creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.
EQUITALIA ESATRI SPA

contro

[REDACTED] - quota 500/1000 - appartamento sub. 2
[REDACTED] - quota 500/1000 - appartamento sub. 2
DE PONTI Massimo - quota 1000/1000 - laboratorio sub. 3

- Giudice Esecutore: Dott. Anna FERARRI
- C.T.U.: Arch. Anita SCHIVO



Arch. Anita SCHIVO - Via Felice Casati 1/A - 20124 MILANO - tel. 338/71.89.992 - anitaschivo@yahoo.it



INDICE:

- 1) PREMESSE
- 2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO
- 3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
- 4) ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE
- 5) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
- 6) CERTIFICAZIONE EDILIZIA
- 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 E CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 13) COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 14) 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. 279, al Collegio Lombardo Consulenti ed Esperti al n. 4599 ed all'Albo Certificatori Energetici accreditati in Regione Lombardia al n. 21329 - con studio in Milano - Via Felice CASATI n. 1/A, telefono/telefax 02/29.51.32.22 - Cellulare 338/71.89.992 anitashivo@yahoo.it - Pec schivo.5885@oamilano.it

con riferimento all'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Anna FERRARI con ordinanza del 17.01.2013 e successiva accettazione d'incarico e giuramento in data 05.03.2013;

- verificata la documentazione ipo-catastale ed acquisite planimetrie e visure storiche aggiornate all'attualità;
- inviate raccomandate A/r agli Esecutati in data 11.12.2013 (restituite al mittente per compiuta giacenza) nonché al legale del Creditore procedente (corrispondenza anticipata a mezzo posta prioritaria ordinaria), (ALLEGATO 4);
- effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluogo in data 22.12.2013 alla presenza degli Esecutati [redacted] che hanno permesso al CTU la visita dell'immobile e le relative riprese fotografiche;
- rilevato che l'appartamento sub. 2 è abitato dagli Esecutati, comproprietari per un mezzo ed il laboratorio sub. 3, piena proprietà [redacted] è utilizzato dall'Esecutato come deposito;
- riscontrata la conformità del laboratorio - sub. 3 - nella distribuzione interna degli spazi tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, nonché la difformità dell'appartamento sub. 2, per modifiche della distribuzione degli spazi interni e realizzazione di veranda abusiva sovrastante porzione di laboratorio;

descrive di seguito la valutazione delle unità immobiliari site in BRESCO (Milano) - Via Simone DE GATTI n. 28 - piani terreno e Seminterrato, di cui ai Subalterni 2 (abitazione) e 3 (laboratorio) del Foglio 2 - Mappale 253, oltre quote indivise delle pertinenze comuni con le altre unità.



2) - ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO: QUOTA PIGNORATA 100/100

"Indichi il C.T.U. quali siano gli estremi dell'Atto di Pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi 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. 3376/2010

- RICHIESTO da: **CREDITO ARTIGIANO SPA**, rappresentato e difeso dagli avv. Michele MAZZA e Paolo ORSENIGO, con studio in Milano - Largo Augusto n.7;
- A CARICO di: [REDACTED] Proprietario 500/1000 del Sub. 2
- [REDACTED] Proprietaria 500/1000 del Sub. 2
- [REDACTED] Proprietario 1000/1000 del Sub. 3
- Quota colpita dal Pignoramento 1000/1000 a carico di [REDACTED]

IMMOBILI PIGNORATI: APPARTAMENTO in BRESCO - Milano - Via Simone De Gatti n. 28 - Foglio 2 - Mappale 253 - Sub. 2 - Piano Terreno/rialzato; LABORATORIO in BRESCO - Milano - Via Simone De Gatti n. 28 - Foglio 2 - Mappale 253 - Sub. 3 - piano S/1.

ESTREMI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO RGE 3376/2010: Reg. Gen. 142807 - Reg. Part. 84414 del 23.11.2010
Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7135 del 14.09.2010

- **QUOTA COLPITA DAL PIGNORAMENTO:**
- [REDACTED] Proprietario 500/1000 del Sub. 2
- [REDACTED] Proprietaria 500/1000 del Sub. 2
- [REDACTED] Proprietario 1000/1000 del Sub. 3

**3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:****LABORATORIO C/3 - SUB. 3:**

Proprietà [REDACTED] 1000/1000

- Pervenuto per Successione per Legge a favore di [REDACTED] in morte di [REDACTED], deceduta il 21.09.1997.
- Il sig. [REDACTED] ha accettato tacitamente l'eredità di [REDACTED] con atto Notaio De Simone del 15.12.1998, trascritto il 21.06.2004 al nn. 88947/44795.
- Con atto Notaio Stefano Venezia del 03.11.1998 [REDACTED] cedeva la propria quota di 1/2 a favore di [REDACTED], che ne diveniva proprietario al 1000/1000.

APPARTAMENTO A/7 - SUB. 2:

Proprietà [REDACTED] 500/1000

Proprietà [REDACTED] 500/1000

- Pervenuto da atto Notaio Stefano Venezia del 03.11.1998
- Nascente da Successione per Legge a favore di [REDACTED] e [REDACTED] in morte di [REDACTED], deceduta il 21.09.1997.
- Il sig. [REDACTED] ha accettato tacitamente l'eredità di [REDACTED] con atto Notaio De Simone del 15.12.1998, trascritto il 21.06.2004 al nn. 88947/44795.
- Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto per la Successione in morte della madre [REDACTED]



**OSSERVAZIONI IN MERITO ALLE QUOTE DI COMPROPRIETA' DEL
SUB. 2 - APPARTAMENTO**

Si rileva la necessità di verificare le esatte quote di proprietà in quanto non risultano atti intercorsi tra la Successione in morte di [redacted] e l'Atto di vendita del 03.11.1998 per i quali [redacted] sia diventata proprietaria dell'intera quota dell'appartamento. Ove risultasse errata la scrittura privata del 03.11.1998 o la trascrizione della stessa, la suddivisione delle quote di proprietà risulterebbe essere la seguente:

[redacted] $\frac{3}{4}$
[redacted] $\frac{1}{4}$

Ai fini della vendita all'asta il bene colpisce il 100/100 del bene, entrambe le quote, sia quella di proprietà di [redacted] che di [redacted]

Gli atti di provenienza citati vengono allegati alla presente relazione (ALLEGATO 3).

4) - ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE:

ISPEZIONI CATASTALI

Le unità oggetto di stima risultano identificata all' N.C.E.U. come segue:

APPARTAMENTO sito in BRESCO - Via Simone De Gatti n. 28 - Piano T:

Foglio 2
Mappale 253
Sub. 2
Categoria A/7
Classe 4
Consistenza vani 3.5
Rendita Euro 397,67

LABORATORIO sito in BRESCO - Via Simone De Gatti n. 28 - Piano S1:

Foglio 2
Mappale 253
Sub. 3
Categoria C/3
Classe 6
Consistenza mq. 311
Rendita Euro 883,40

Si allegano visure storiche aggiornate e planimetrie catastali (ALLEGATO 2)

INTESTAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO - SUB. 2 :

[redacted], nata [redacted] il [redacted]
C.F. n. [redacted]
Proprietaria per $\frac{1}{2}$

[redacted], nato a [redacted]
C.F. n. [redacted]
Proprietario per $\frac{1}{2}$

INTESTAZIONE CATASTALE LABORATORIO - SUB. 3 :

[redacted], nato a [redacted]
C.F. n. [redacted]
Proprietario per $\frac{1}{2}$



ISPEZIONI VENTENNALI IPOTECARIE PER SOGGETTO

(ALLEGATO n. 1)

TRASCRIZIONI A FAVORE

63165-87975/05.11.1998	TRASCRIZIONE A FAVORE Compravendita - Notaio Stefano Venezia - Atto Rep. 15331 del 03.11.1998
63166-87976/05.11.1998	TRASCRIZIONE A FAVORE Compravendita - Notaio Stefano Venezia - Atto Rep. 15332 del 03.11.1998
44795-88947/21.06.2004	TRASCRIZIONE A FAVORE Accettazione tacita eredità Notaio Daniela De Simone - Atto Rep. 11514 del 15.12.1998
77222-121573/15.09.2009	TRASCRIZIONE A FAVORE Certificato di Denunciata Successione Ufficio del Registro - Rep. 2621/98 del 20.09.2000

TRASCRIZIONI CONTRO

35099-48224/18.06.1998	TRASCRIZIONE CONTRO Compravendita - Notaio Chianese - Rep. 65921/13840 del 12.06.1988
73528-102639/17.12.1998	TRASCRIZIONE CONTRO Compravendita - Notaio De Simone - Rep. 11514 del 15.12.1988
8988-12405/15.12.1999	TRASCRIZIONE CONTRO Compravendita - Notaio Taddeo - Rep. 2849 del 09.02.1999
84414-142807/23.11.2010	TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Rep. 7135 del 14.09.2010 CREDITO ARTIGIANO SPA Immobili in Bresso- Mi
9371-15664/10.02.2011	TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale Rep. 13467 del 10.01.2011 MARIO CRESPI SPA Immobili in Bresso- Mi

ISCRIZIONI CONTRO

22726-87977/05.11.1998	IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO Annotazione n. 1743 del 20.01.2005 per cancellazione totale
20393-87905/18.06.2004	IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Atto Notaio Zappulli - Rep. 2661/1045 del 17.06.2004
3853-18474/15.02.2010	EQUITALIA ESATRI SPA Ipoteca legale Equitalia Esatri SPA - Rep. 2748/68 del 10.02.2010
31177-132286/28.10.2010	EQUITALIA ESATRI SPA Ipoteca legale Equitalia Esatri SPA - Rep. 17294/68 del 22.10.2010



ISPEZIONI VENTENNALI IPOTECARIE PER SOGGETTO
(ALLEGATO n. 1)

[REDACTED]

TRASCRIZIONI A FAVORE

63165-87975/05.11.1998 TRASCRIZIONE A FAVORE
Compravendita - Notaio Stefano Venezia - Atto Rep. 15331 del 03.11.1998

TRASCRIZIONI CONTRO

73528-102639/17.12.1998 TRASCRIZIONE CONTRO
Compravendita - Notaio De Simone - Rep. 11514 del 15.12.1998

84414-142807/23.11.2010 TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale di pignoramento immobiliare
Ufficiale Giudiziario Rep. 7135 del 14.09.2010
CREDITO ARTIGIANO SPA
Immobili in Bresso- MI

CASINQUE GATTI AR. BRESCIA
[Signature]

ISCRIZIONI CONTRO

20393-87905/18.06.2004 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Atto Notaio Zappulli - Rep. 2661/1045 del 17.06.2004

5) - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Le unità immobiliare di che trattasi fanno parte di una costruzione costituita da due piani e comprendono un appartamento al piano terreno/rialzato ed un laboratorio al piano Seminterrato, con area cortilizia comune.

Il fabbricato, edificato negli anni '60 ha subito modifiche a seguito di presentazione di progetto per ampliamento laboratorio ed abitazione del 10.06.1965 (ALLEGATO 5), è posto in zona centrale, nelle immediate vicinanze del Municipio e del Centro sportivo, tra via Roma e via Vittorio Veneto, non distante da via Bologna, via Milano e via Cadorna, in Comune di BRESCO - MI - Via Simone DE GATTI n. 28 - situato a circa 15 km da Milano, tra Paderno Dugnano, Monza, Cernusco Sul Naviglio, Pioltello e Pero e facilmente raggiungibile con i mezzi di trasporto pubblico, nei pressi del raccordo dell'autostrada A4.

6) - VERIFICHE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

In risposta a quanto indicato al punto n. 9 del quesito - presenza o meno di Certificazione energetica - la scrivente ha consultato l'archivio del Catasto Energetico e per l'unità immobiliare di che trattasi non è mai stata presentata.

L'immobile è dotato di una caldaia SIME con bruciatore Balthus collegata sia all'appartamento che al laboratorio.

Al momento del sopralluogo l'appartamento veniva riscaldato con stufette elettriche ed il laboratorio era utilizzato come deposito non riscaldato.

Non è stato possibile predisporre certificazione energetica in quanto la caldaia si presentava in pessime condizioni di manutenzione e dovrà essere sostituita.

E' stato rilevato nell'appartamento uno scaldabagno a gas marca Vaillant per la sola produzione di acqua calda sanitaria.



7) - DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E SUPERFICI:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono un LABORATORIO al piano S/1 ed un appartamento al piano Terreno/rialzato.

L'APPARTAMENTO al piano Terreno/rialzato - Sub. 2 ha una superficie di mq. 50 circa, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed è costituito un ingresso, un soggiorno con zona cottura, una camera ed un bagno.

E' stata realizzata veranda abusiva in corrispondenza di una porzione di tetto del laboratorio sottostante, non sanabile.

E' stata, altresì, rilevata una differente disposizione degli spazi interni, non regolarizzata in Comune.

Il LABORATORIO al piano Seminterrato - Sub. 3 - ha una superficie di mq. 311 circa ed è dotato di due ampi locali con servizi interni.

A causa del pessimo stato di manutenzione e conservazione, nonché della mole di merce ivi depositata che impediva il passaggio per pericolosità - la zona bagni non è stata fotografata.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna.

La superficie lorda commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata secondo due procedimenti:

- il primo sulla scorta della planimetrie catastali in scala 1:100, tenendo conto dei muri perimetrali per intero e della metà di quelli di confine,
- il secondo mediante misurazioni eseguite sul posto.

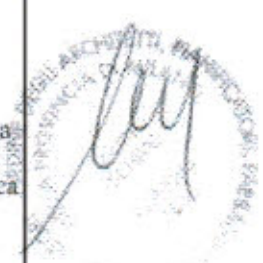
Il primo procedimento è stato utilizzato per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare; il secondo quale criterio di riscontro.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

APPARTAMENTO SUB. 2 - Piano terreno/rialzato Mq. 50.00 circa

LABORATORIO SUB. 3 - Piano seminterrato Mq. 311.00 circa

Nella valutazione sono state comprese le quote indivise delle porzioni comuni.



8) - CARATTERISTICHE E FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di manutenzione; in particolare il laboratorio necessita di totale ristrutturazione.

L'appartamento ha pavimentazione in ceramica ed il laboratorio in klinker.

I bagni hanno rivestimenti e pavimenti in ceramica ed 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 economico.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con doppi vetri e tapparelle in plastica. Il laboratorio ha infissi in ferro.

Le porte interne in legno e la porta d'ingresso di sicurezza. Il portone d'accesso al laboratorio è in ferro.

L'impianto elettrico dell'appartamento è funzionante, mentre quello del laboratorio no; l'impianto idrico-sanitario esistente.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a servizio di entrambe le unità oggetto di stima, attualmente non funzionante.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno a gas marca Vaillant posizionato nell'appartamento al piano terreno/rialzato.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ben illuminate e dotate di esposizione su tutti i lati e ottimo riscontro d'aria.



9) - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le unità immobiliari, site in palazzina in Comune di BRESCO - Via Simone De Gatti n. 28 - piani Terreno/rialzato e S1, risultano ubicate in zona centrale, in prossimità del Municipio e di nodi di scambio della rete di trasporto pubblico e privato; il tessuto urbanistico è prevalentemente di tipo residenziale con una discreta presenza di commerciale.

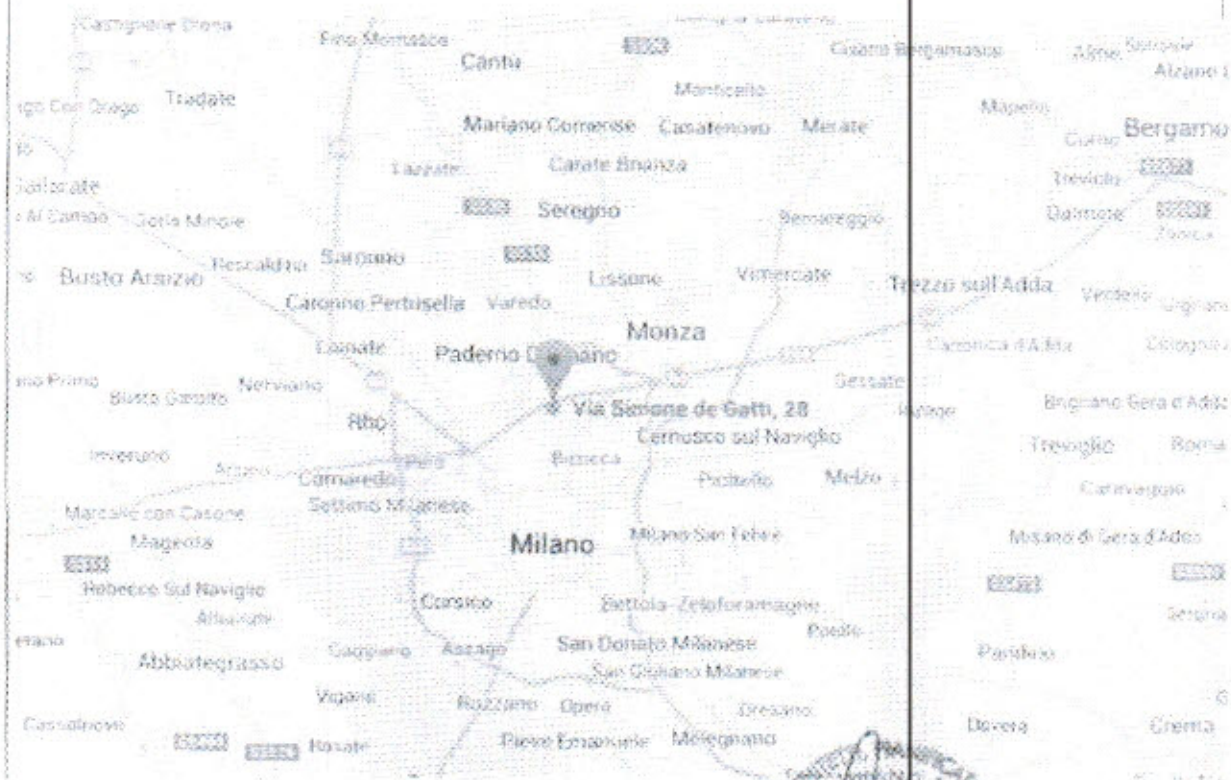
La zona, ben urbanizzata, costituita da un'edilizia mista, sia di vecchia che recente costruzione, attualmente in fase di espansione e riqualificazione, è abbastanza richiesta sul mercato immobiliare che risulta essere dinamico, in presenza di una richiesta ed un'offerta bilanciate.
Nelle vicinanze i mezzi di trasporto pubblico rendono particolarmente agevole il collegamento con Milano ed i comuni limitrofi.

L'immobile in questione è stato realizzato ante 1967 e non è assoggettabile ai vincoli ambientali di cui alla Legge n. 1457/1939.

Si allega documentazione edilizia relativa a Progetto di ampliamento del 10 giugno 1965 (ALLEGATO 5) che raffigura lo stato rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'appartamento non è conforme per differente distribuzione degli spazi interni (sanabile) e per realizzazione di veranda esterna abusiva in corrispondenza di porzione di tetto del laboratorio (non sanabile e non valutata).

MACROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO 6)



MICROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO n. 6)



10) - COERENZE:

Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima sono state riportate per ogni singola unità, vendibile in lotti separati, verificate sul luogo, salvo errori e come meglio in fatto e si riferiscono alla costruzione:

Confini in contorno in senso orario

- COERENZE APPARTAMENTO SUB. 2:

Nord: proprietà terzi - Est: proprietà terzi e sub. 3 - Sud: Proprietà terzi - Ovest: ballatoio comune di accesso.

- COERENZE LABORATORIO SUB. 3:

Nord: Condominio via Silvio Pellico 27 - Est: proprietà terzi - Sud: Proprietà terzi - Ovest: Proprietà terzi e Condominio via Simone De Gatti 30.

11) - VALUTAZIONE PIU' PROBABILE DI MERCATO - A CORPO:

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, mediocre 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 (€/mq. 1.800/2.350 per l'appartamento e € 900/1000 per il laboratorio) ed altre documentazioni similari, nonché dopo le opportune ricerche di mercato presso Agenzie immobiliari, si possono sinteticamente stimare entro i valori precedentemente espressi.



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 2.000,00/mq. per quanto attiene l'appartamento ed € 1.000 per il laboratorio, tenuto in particolar considerazione lo stato manutentivo e la necessità di opere di ristrutturazione - totale nel caso del laboratorio.

Nella valutazione a metro quadrato dell'appartamento è stato tenuto conto dei costi che dovranno essere sostenuti per la sanatoria edilizia relativa alla differente distribuzione degli spazi interni e nuova planimetria catastale mediante presentazione di Docfa (circa € 2.000), nonché € 5.000 circa per la demolizione della veranda abusiva e relativo trasporto delle macerie alle Pubbliche Discariche.

Per quanto attiene il laboratorio è stato preso in esame il pessimo stato di manutenzione e conservazione, nonché la necessità di opere di totale ristrutturazione e sgombero della merce ivi depositata

COMPARAZIONI CON IMMOBILI VENDUTI IN ZONA

Appartamento di mq. 73 in via De Gatti	Euro 178.000	valore E/mq 2.400
Appartamento di mq. 120 in via De Gatti	Euro 280.000	valore E/mq 2.300
Appartamento di mq. 70 in via De Gatti	Euro 140.000	valore E/mq 2.000
Laboratorio di mq. 1.200 in via V.Veneto 8	Euro 1.150.000	valore E/mq 960

LOTTO 1: APPARTAMENTO SUB. 2 mq. 50 circa
€ 2.000 x mq. 50 = € 100.000 centomila
 Unità abitata dagli Esecutati - viene ritenuta libera

LOTTO 2: LABORATORIO SUB. 3 mq. 311 circa
€ 1.000 x mq. 311 = 311.000 - in cifra tonda € 300.000
 Unità libera da contratti di locazione, precedentemente utilizzata dall'Esecutato per lo svolgimento della propria attività.

LOTTO 1 - APPARTAMENTO SUB. 2 € 100.000 - centomila

LOTTO 2 - LABORATORIO SUB. 3 € 300.000 - trecentomila



QUOTE PIGNORATE 100/100

Lotto 1 - Appartamento in comproprietà

Lotto 2 - Laboratorio proprietà

STATO OCCUPATIVO:

L'appartamento sub. 2 è abitato dagli Esecutati ed il laboratorio sub. 3 è libero da vincoli di locazione. Le unità sono state valutate libere.

DIVISIBILITA' DEL BENE:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni il CTU ha predisposto due lotti vendibili separatamente.

Unica spesa da sostenere la differente distribuzione dell'impianto di riscaldamento oggi in comune tra appartamento e laboratorio, quantificabile in € 10.000 circa; spesa da sostenere comunque nell'ambito di una ristrutturazione in quanto attualmente non funzionante.



12) - REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata ante 1967, come risulta dall'allegato progetto di ampliamento del 1965.

La planimetria catastale del laboratorio è conforme allo stato di fatto. Il CTU per motivi di pericolosità non ha potuto accedere alla zona bagni a causa della mole di materiali e macchinari ivi depositati.

La planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme allo stato di fatto per differente distribuzione degli spazi interni (opera sanabile), nonché per la realizzazione di una veranda abusiva in corrispondenza del tetto del sottostante laboratorio (opera non sanabile, da demolire).

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

PIGNORAMENTO.	Codice 649 T € 200,00	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) - CONCLUSIONI E SCHEDA IDENTIFICATIVA:**SCHEDE RIASSUNTIVA**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento - un LABORATORIO al piano S/1 ed un appartamento al piano Terreno/rialzato - fanno parte di fabbricato edificato negli anni '60, posto in zona centrale, nelle immediate vicinanze del Municipio e del Centro sportivo, tra via Roma e via Vittorio Veneto, non distante da via Bologna, via Milano e via Cadorna, in Comune di BRESCO - MI - Via Simone DE GATTI n. 28

L'APPARTAMENTO al piano Terreno/rialzato - Sub. 2 ha una superficie di mq. 50 circa, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed è costituito un ingresso, un soggiorno con zona cottura, una camera ed un bagno.

E' stata realizzata veranda abusiva in corrispondenza di una porzione di tetto del laboratorio sottostante, non sanabile.

E' stata, altresì, rilevata una differente disposizione degli spazi interni, non regolarizzata in Comune.

Il LABORATORIO al piano Seminterrato - Sub. 3 - ha una superficie di mq. 311 circa ed è dotato di due ampi locali con servizi interni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

APPARTAMENTO sito in BRESCO - Via Simone De Gatti n. 28 - Piano T:
Foglio 2 - Mapp. 253 - Sub. 2 - Categoria A/7 - Classe 4 - Consistenza vani 3,5 - Rendita € 397,67

LABORATORIO sito in BRESCO - Via Simone De Gatti n. 28 - Piano S1:
Foglio 2 - Mapp. 253 - Sub. 3 - Categoria C/3 - Classe 6 - Consistenza mq. 311 - Rendita € 883,40

- COERENZE APPARTAMENTO SUB. 2:

Nord: proprietà terzi - Est: proprietà terzi e sub. 3 - Sud: Proprietà terzi - Ovest: ballatoio comune di accesso.

- COERENZE LABORATORIO SUB. 3:

Nord: Condominio via Silvio Pellico 27 - Est: proprietà terzi - Sud: Proprietà terzi - Ovest: Proprietà terzi e Condominio via Simone De Gatti 30.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione centrale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità, realizzate ante 1967, nonché del mediocre stato manutentivo, le porzioni immobiliari di che trattasi, esperite le opportune indagini di mercato, nonché consultate le riviste di settore, all'attualità, si stimano libere da vincoli di locazione, come segue:

LOTTO 1 - Appartamento - € 100.000 - centomila - quota pignorata 100/100

LOTTO 2 - Laboratorio - € 300.000 - trecentomila (libero) - quota pignorata 100/100

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza dei sigg.ri [redacted] che ne hanno autorizzato l'accesso e la ripresa fotografica.

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 inviata telematicamente e depositata in copia cartacea presso la Cancelleria del Tribunale, nonché inviata via mail al legale del Creditore procedente ed all'Esecutata tramite posta ordinaria.

Dott. Arch. Anita SCHIVO

- Milano, li 29 maggio 2014



ALLEGATI

1. Ricerche ipotecarie aggiornate
2. Ricerche catastali aggiornate planimetria catastale
3. Copia dei titoli di provenienza
4. Copia raccomandate a/r inviate ai Legali dei Creditori e agli Esecutati
5. Documentazione Edilizia - anno 1965
6. Carta topografica della zona - Microlocalizzazione e macrolocalizzazione
7. Documentazione fotografica esterna ed interna
8. Scheda riassuntiva

