

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Redatta nel "Procedimento d'esecuzione Immobiliare"

R.G.E. 1433/2012

Esecuzione promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in Roma C.F. 00880671003 mandataria della CASTELLO FINANCE S.r.l. con sede in Roma C.F. 04555440967

Contro:

Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

In Comune di Legnano nel fabbricato di Via Goffredo Mameli, 4 il seguente compendio immobiliare:

A) Appartamento su due livelli, piano terreno composto da ingresso in soggiorno, ripostiglio, servizio igienico, sala da pranzo, cucina collegato mediante scala interna al piano primo composto da due camere, disimpegno, bagno e balcone con annesso vano cantina al piano interrato e come accessorio in corpo staccato porzione di locale magazzino con accesso attraverso l'area cortilizia identificata con il mapp. 27.

Proprietà:

- Quanto a _____, nato a _____ il 17 marzo 1954, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; per il diritto di proprietà per la quota di 1/8 in regime di comunione legale dei beni con _____
- Quanto a _____, nato a _____ per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con _____; per il diritto di proprietà per la quota di 1/8 in regime di comunione legale dei beni con _____
- Quanto a _____, nato a _____ il _____ per il diritto di usufrutto per la quota di 2/4.

DATI CATASTALI

L'appartamento con il vano cantina e la porzione di magazzino sono censiti all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati di Milano in predetto Comune come segue: Fg. 45 – mapp. 27 - Sub. 702 – Cat. A/3 - Via G. Mameli civ. 6 - P. T/1/S1 - Cl.3 - vani 6,0 – R.C. € 511,29.

Dati derivanti dalla denuncia di variazione del 14.11.2008 prot. MI0922675

COERENZE APPARTAMENTO PIANO TERRENO in contorno in senso orario

Area cortilizia mapp. 27 ed unità immobiliare altra proprietà – altra proprietà proprietà mapp. 29 – prospetto su via Mameli – unità immobiliare altra proprietà Sub. 702 del mapp. 278

COERENZE APPARTAMENTO PIANO PRIMO in contorno in senso orario

Prospetto su area cortilizia mapp. 27 e prospetto su copertura altra proprietà – proprietà al mappale 29 – prospetto su via Mameli – unità immobiliare altra proprietà.

COERENZE VANO CANTINA in contorno in senso orario

Terrapieno per due tratte – Via Mameli – cantina altra proprietà.

COERENZE MAGAZZINO PIANO TERRENO in contorno in senso orario

Altra proprietà mapp. 24 – altra proprietà mapp. 29 – altra proprietà e area cortilizia mapp. 27 - porzione di magazzino proprietà mappale 279

B) Locale al piano terreno privo di servizi ad uso abitativo, e come accessorio in corpo staccato, porzione di locale magazzino con accesso attraverso l'area cortilizia del mapp. 27 ed annessa area pertinenziale identificata con il mapp. 279.

Proprietà:

- Quanto a _____ per il diritto di nuda proprietà per la quota di 14/96 in regime di comunione legale dei beni con _____; per il diritto di proprietà per la quota di 34/96; per il diritto di proprietà; per la quota di 17/96 in regime di comunione legale dei beni con _____
- Quanto a _____ nato a _____ per il diritto di nuda proprietà per la quota di 14/96 in regime di comunione legale dei beni con _____; per il diritto di proprietà per la quota di 17/96 in regime di comunione legale dei beni con _____

- Quanto a _____ nata a _____ il _____ per il _____ diritto di usufrutto per la quota di 28/96.

DATI CATASTALI

Il locale abitativo e la porzione di magazzino sono censite all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati di Milano in predetto Comune come segue: Fg. 45 – mapp. 278 - Sub. 702 graffato con il mapp.279 – Z.C. U - Via G. Mameli civ.6 - P. T- Cat. A/4 - Cl.3 - vani 2,0 – R.C. €. 108,46.

Dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 05.10.1976 n. 7839.

COERENZE APPARTAMENTO PIANO TERRENO in contorno in senso orario

Area cortilizia mapp. 279 – atrio ingresso dal corpo scale sub. 702 – prospetto su Via Mameli – unità immobiliare altra proprietà mapp. 26

COERENZE MAGAZZINO PIANO TERRENO in contorno in senso orario

Altra proprietà mapp. 24 – restante altra proprietà mappale 27 – area cortilizia mappale 279 - altra proprietà mappale 26

COERENZE AREA CORTILIZIA MAPP. 278 in contorno in senso orario

Altra proprietà mapp. 279 – area cortilizia mapp. 27 - altra proprietà mapp. 278 – altra proprietà mapp. 26.

il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 36.02.07 n 47) come modificato dal decreto 26 ottobre e coordinato dal decreto 7 aprile 2008 e successive modifiche (Dgr 8745 del 22/12/2008) nonché della L.R. n. 10/2009, Dgr 2555 del 24/11/2011 e Delibera Regionale n. IX/4416 del 21/11/2012 **sono state redatte dallo scrivente Consulente Tecnico.**

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al DM 37/08 del 22.1.2008 e successive modifiche, in sede di sopralluogo è stata reperita la dichiarazione di conformità riferita all'installazione della caldaia murale certificata in data 16 ottobre 2008 dalla ditta individuale con sede in

mentre non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, di riscaldamento, ed idrico sanitario.

9. VALORE DI MERCATO DEL BENE

Da misure rilevate graficamente sulla planimetria catastale in scala 1:200 allegata alla presente relazione, sono state riscontrate le seguenti superfici:

Fig. 45 – mapp. 27 – sub. 702

PIANO SEMINTERRATO

Cantina: mq. 20,50

PIANO TERRENO

Appartamento: mq. 74,00

Porzione di magazzino: mq. 36,00

PIANO PRIMO

Appartamento: mq. 65,00

Balcone: mq. 4,50

Fig. 45 - mapp. 278- sub. 702 graffato con il mapp. 279

PIANO TERRENO

Locale abitativo: mq. 26,00

Porzione di magazzino: mq. 18,00

Area cortilizia mapp. 279 : mq. 68,00

VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARI:

Il valore delle unità immobiliari soggette ad esecuzione è ricavato mediante il criterio di stima per "comparazione", fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, da cui si evince quanto segue:

Fig. 45 - mapp. 27 - sub. 702

PIANO SEMINTERRATO

Cantina: mq. 20,50 x $\frac{1}{2}$ x €/mq. 1.500,00 = €. 15.375,00

PIANO TERRENO

Appartamento: mq. 74,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 111.000,00

Porzione di magazzino: mq. 36,00 x €/mq. 400,00 = €. 14.400,00

PIANO PRIMO

Appartamento: mq. 65,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 97.500,00

Balcone: mq. 4,50 x $\frac{1}{3}$ x €/mq. 1.500,00 = €. 2.250,00

Fig. 45 - mapp. 278- sub. 702 graffato con il mapp. 279

PIANO TERRENO

Locale abitativo: mq. 26,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 39.000,00

Porzione di magazzino: mq. 18,00 x €/mq. 400,00 = €. 7.200,00

Area cortilizia mapp. 279 : mq. 68,00 x €/mq. 50,00 = €. 3.400,00

TOTALE

€. 290.125,00

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa del 10 % sull'importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore bene "occupato" = €. 290.125,00 x -10 % = **€. 261.112,50**

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico che mi è stato affidato ho stimato che il valore commerciale della suddetta unità immobiliare considerata libera è di €. **290.125,00** invece in considerazione dello stato occupativo è di €. **261.112,50**

In sintesi si individuano i seguenti costi a carico della procedura:

- **€. 574,00** per gli oneri di cancellazione con esclusione dell'onorario notarile

Si allega la seguente documentazione:

- 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) attestazione di aver proceduto agli invii di cui all'incarico peritale;
- f) attestati di certificazione energetica;
- g) dichiarazioni sostitutive dell'attestato di certificazione energetica;

TOTALE

€. 290.125,00

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa del 10 % sull'importo precedentemente stimato da cui si evince quanto segue:

Valore bene "occupato" = €. 290.125,00 x - 10 % = **€. 261.112,50**

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico che mi è stato affidato ho stimato che il valore commerciale della suddetta unità immobiliare considerata libera è di €. **290.125,00** invece in considerazione dello stato occupativo è di €. **261.112,50**

In sintesi si individuano i seguenti costi a carico della procedura:

- **€. 574,00** per gli oneri di cancellazione con esclusione dell'onorario notarile

Si allega la seguente documentazione:

- 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 I (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) attestazione di aver proceduto agli invii di cui all'incarico peritale;
- f) attestati di certificazione energetica;
- g) dichiarazioni sostitutive dell'attestato di certificazione energetica;