

Dott. Arch. Alessandro Siccardi
Consulente Tecnico del Tribunale
di Milano Civile N° 7146 - Penale N° 367
20136 Milano - Via Ascanio Sforza, 21
Tel. 0289421186 - Fax 0289421098
E-mail: sicsan@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO

R.G.E. 3551/2011

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.Rif. 13004

Giudice Esecutore: Dott.ssa Facchini

CORAZZA

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE

DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A) TRILOCALE

Piano terra e primo

SITO IN MAGNAGO (MI)

Via Umberto Primo n.7

B) LOCALE MAGAZZINO

al piano terra

SITO IN MAGNAGO (MI)

Via Marconi 11/C

CAUSA

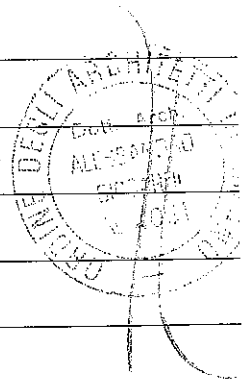
ITALFONDIARIO

CONTRO

R.G.E. 3551/2011

PREMESSO

che il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Siccardi, nato a Varese il 17
Febbraio 1950, con studio a Milano in via A. Sforza N. 21, C.F.
SCCLSN50B17L682V, P.IVA 06678850154, Tel. 02 89421186 Fax 02 89421098, e-
mail sicsan@tin.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n. 4031, consulente del
Tribunale di Milano civile n. 7146 - penale n. 367, veniva nominato Esperto per la



stima dell'immobile e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali della causa indicata in epigrafe;

che l'Esperto prestava giuramento di rito e il G.E. Dott.ssa Facchini gli sottoponeva il seguente quesito:

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;

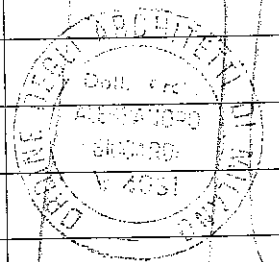
PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari 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 il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile perché si possa provvedere alla sostituzione del custode;

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:

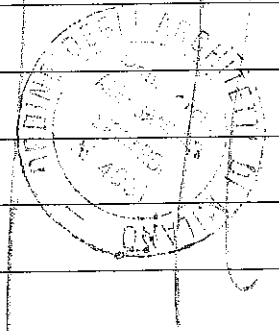
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- 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 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.Lvo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del

1° settembre 1967.

8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o

meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti

legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e

delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n. 47) come modificato dal decreto 26

ottobre 2007 e coordinato con il decreto 07 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti

all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008

n.37.

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);

