



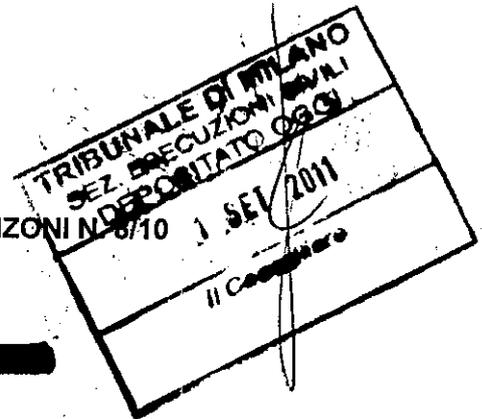
TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa DEGLIANGIOLI

R.G.E. 3289/09

Creditore Procedente: **CONDOMINIO VIA DON MINZONI N. 8/10**

CESANO BOSCONI (MI)



1) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI

L'immobile di cui sono parte integrante le unità immobiliari oggetto di stima è ubicato nel Comune di Cesano Boscone (MI), nel complesso immobiliare denominato "Supercondominio Quartiere Tessera", e precisamente nel fabbricato "A" con accesso da Via Don Minzoni al numero civico 10.

L'unità immobiliare abitativa è posta al piano quinto ed è costituita da un appartamento ad uso abitazione, **composto in dettaglio allo stato attuale in data sopralluogo come segue:** disimpegno, locale soggiorno, bagno, cucina e locale camera, con annesso solaio al piano settimo.

2) DATI CATASTALI ATTUALI E COERENZE

DATI CATASTALI:

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite in data 5/07/2011, censite al N.C.E.U. del Comune di Cesano Boscone (MI), Via Don Minzoni n. 8/10, i dati relativi alle unità immobiliari della procedura risultano i seguenti:

APPARTAMENTO E SOLAIO:

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076

Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail: architettoangelico@fiscali.it

Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

**foglio 18, particella 20, sub 49, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,
Rendita Catastale Euro 309,87, Via Don Giovanni Minzoni n. 10, piano: 5-7
scala: 2.**

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano aggiornati.

COERENZE IN CORPO DA NORD IN SENSO ORARIO:

DELL'APPARTAMENTO:

Appartamento proprietà di terzi, corpo scale comune e appartamento proprietà di terzi, proprietà supercondominiale per due lati;

DEL SOLAIO:

Solaio proprietà di terzi, corpo scale comune, corridoio comune per due lati;

SU QUESTO FOGLIO SEPARATO SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

VISURE STORICHE, ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE

Milano, li 31 Agosto 2011

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Franco Angelico



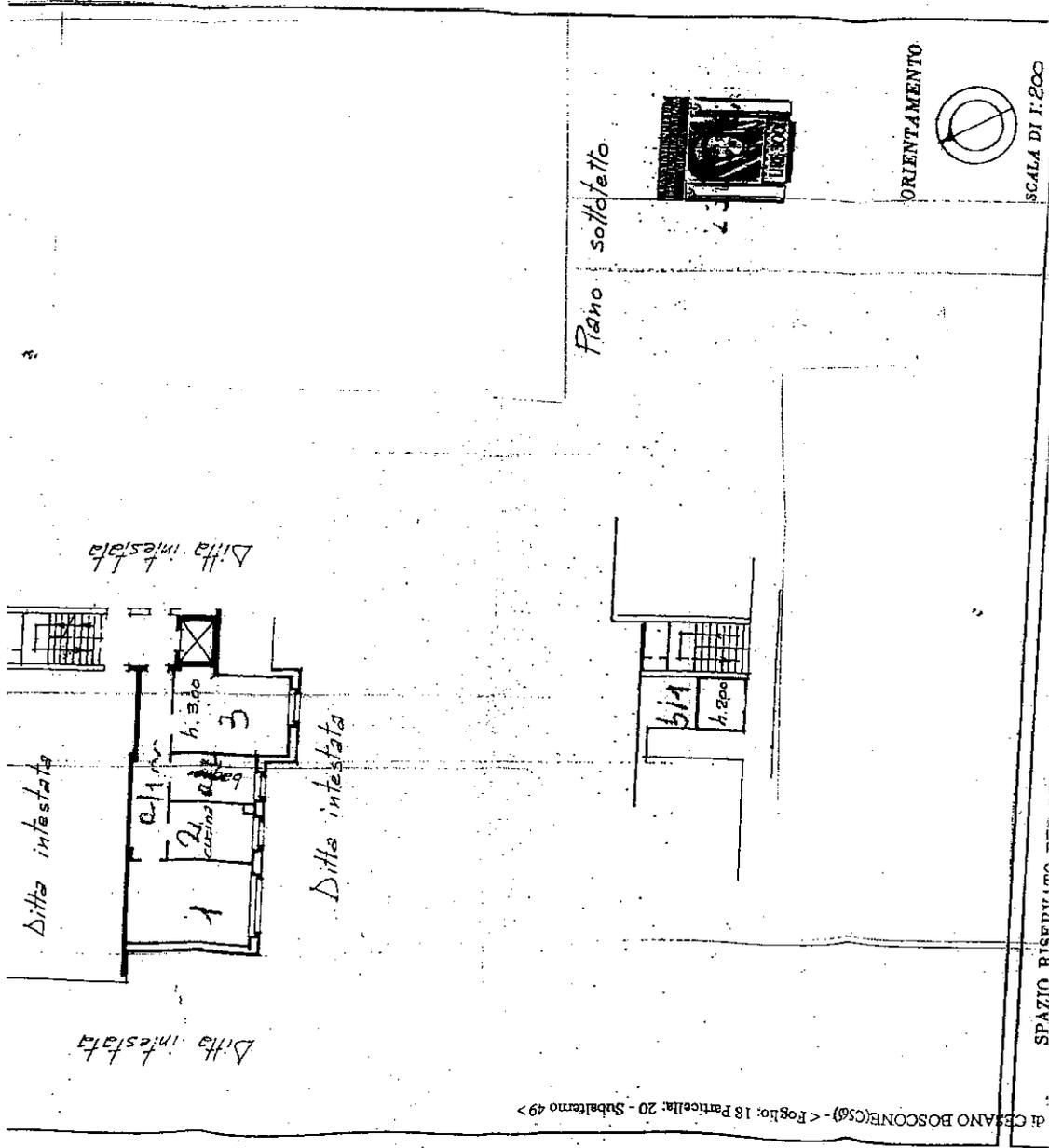
Stampa circolare dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano, n. 5441. Il testo della stampella include: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "ANGELICO FRANCO", "architetto 5441".

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076

Cell. n. 335 / 6020974 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360



Compilata dal Geom. Martino Babic
(Firma, nome e cognome del tecnico)



Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Milano
 DATA 23 NOV. 1970
 Firma: *M. Babic*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

22011

Stampato in Italia
 Edizione: 2/10/1970
 Data presentazione: 2/10/1970
 Commune di CESANO BOSCONI (CS6) - Foglio: 18 Particella: 20 - Subalterno 49
 Direzione al 05/07/2017
 Foglio: 7
 Edizione: 2/10/1970
 Commune di CESANO BOSCONI (CS6) - Foglio: 18 Particella: 20 - Subalterno 49



TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa DEGLIANGIOLI

R.G.E. 3289/09

Creditore Procedente: **CONDOMINIO VIA DON MINZONI**

CESANO BOSCONI (MI)

Debitore: [REDACTED]



1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Dalle visure acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, aggiornate al 05/07/2011, si descrivono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto della procedura:

IPOTECHE:

- Ipoteca volontaria, trascritta in data 07/04/2006 ai nn. R.G. e R.P.

[REDACTED]

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 10 febbraio 2010, ai

[REDACTED]

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076
Cell. n. 335 / 6020974 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it
Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

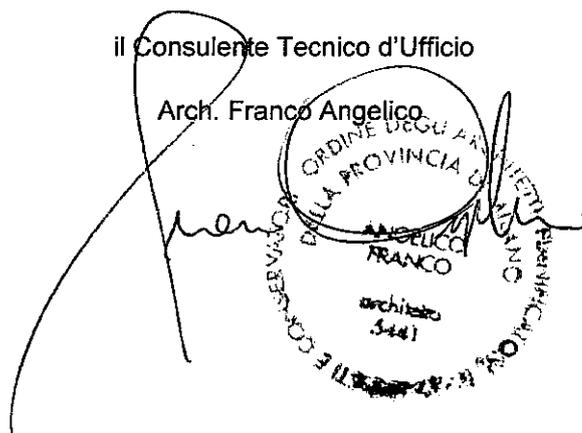
SU QUESTO FOGLIO SEPARATO SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Milano, li 31 Agosto 2011

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Franco Angelico



A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "ANGELICO FRANCO", "architetto", and "5441". The signature is written in a cursive style, starting with a large loop and extending across the stamp.

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076

Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail:architettoangelico@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa DEGLIANGIOLI - R.G.E. N. 3289/09

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI CESANO BOSCONI (MI)

VIA DON MINZONI N. 10

Creditore procedente:

CONDOMINIO VIA DON MINZONI 8/10 CESANO BOSCONI (MI)

Debitore:

[REDACTED]



Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076
Cell. n. 335 / 6020974 - E-mail: architettoangelico@fiscall.it
Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) **Ad avvertire questo Giudice creditore in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e 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, 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**

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076
Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail:architettoangelico@tiscali.it
Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

• *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*

• *Convenzioni matrimoniali o 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:*

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076

Cell. n. 335 / 6020974 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

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 7 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 22/1/2008 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.

Il sottoscritto incaricato, esaminato gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ha svolto le necessarie attività ed accertamenti presso gli uffici competenti, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente:

***** **RELAZIONE** *****

1) DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, in data 2 Luglio 2011 ha inoltrato una comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. alla proprietaria, rendendo noto della procedura in corso e per fissare un appuntamento al fine di effettuare il sopralluogo all'interno delle unità immobiliari, in osservanza al quesito posto dal G.E..

In data 5 Luglio 2011, ha eseguito le attività riguardanti: l'acquisizione della documentazione Catastale e le visure delle formalità pregiudizievoli gravanti sui

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076
Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail:architettoangelico@tiscali.it
Ordine degli Architetti di Milano n. 5441- C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

beni immobili, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in aggiornamento essenziale per il proseguo delle operazioni peritali.

Nel corso delle operazioni peritali, in attesa della ricevuta della lettera raccomandata inoltrata e risposta dal destinatario ma non pervenuta nei tempi utili della procedura, in data 11 Luglio 2011, ha eseguito un primo sopralluogo usuale ricognitivo presso il compendio immobiliare di cui sono parte integranti i beni immobili ed eseguito un rilievo fotografico all'esterno dell'edificio, al fine di identificarlo nel contesto urbano in cui è inserito.

In data 14 Luglio 2011 alle ore 18,00, ha effettuato un'ulteriore sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare residenziale, previo consenso e alla presenza della [redacted] locataria dei beni immobili, ma non è stato possibile eseguire il rilievo fotografico per indisponibilità della stessa.

In data 23 Luglio 2011 alle ore 18,00, previo appuntamento stabilito, ha effettuato il sopralluogo finale ed eseguito gli opportuni accertamenti di comparazione alla documentazione catastale e necessario rilievo fotografico degli interni.

La lettera e ricevuta di ritorno della raccomandata inoltrate sono pervenute all'ufficio postale in data 17 agosto 2011 per assenza del destinatario e ritirate dal sottoscritto alla fine del mese di agosto.

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto in data 10 febbraio 2010, ai nn. R.G. e

R.P. [redacted] a favore di: [redacted]
[redacted]

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076

Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail:architettoangelico@fiscall.it

Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Per acquisto con atto ricevuto dalla Dott.ssa Maddalena Ferrari, coadiutore del Notaio di Milano Emanuele Ferrari, il 15 marzo 2006 n. 131250/8282 di repertorio, registrato a Milano 2 il 6 aprile 2006 al n. 4624 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 7 aprile 2006 con nota nn. 53976/27245, [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto alla signora [REDACTED] beni immobili oggetto della procedura per la piena proprietà.

4) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Cesano Boscone (MI), Via Don Minzoni n. 8/10, unità immobiliari censite al N.C.E.U. come segue:

Foglio 18; part. 20; subalterno 49; Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani.

5) DATI CATASTALI ATTUALI E COERENZE

DATI CATASTALI:

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite in data 5/07/2011, censite al N.C.E.U. del Comune di Cesano Boscone (MI), Via Don Minzoni n. 8/10, i dati relativi alle unità immobiliari della procedura risultano i seguenti:

APPARTAMENTO E SOLAIO:

foglio 18, particella 20, sub 49, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, Rendita Catastale Euro 309,87, Via Don Giovanni Minzoni n. 10, piano: 5-7 scala: 2.

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano aggiornati.

COERENZE IN CORPO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076
Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail: archifettoangelico@tiscali.it
Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

DELL'APPARTAMENTO:

Appartamento proprietà di terzi, corpo scale comune e appartamento proprietà di terzi, proprietà supercondominiale per due lati;

DEL SOLAIO:

Solaio proprietà di terzi, corpo scale comune, corridoio comune per due lati;

La documentazione catastale è allegata alla presente relazione e su foglio separato.

6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Dalle visure acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, aggiornate al 05/07/2011, si descrivono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto della procedura:

IPOTECHE:

- Ipoteca volontaria, trascritta in data 07/04/2006 ai nn. R.G. e R.P.

[REDACTED]

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 10 febbraio 2010, ai nn. R.G. e

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

Le trascrizioni e pignoramento sono allegati alla presente relazione e su foglio separato.

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076
Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail:architettoangelico@tiscali.it
Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

7) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui sono parte integrante le unità immobiliari oggetto di stima è ubicato nel Comune di Cesano Boscone (MI), nel complesso immobiliare denominato "Supercondominio Quartiere Tessera", e precisamente nel fabbricato "A" con accesso da Via Don Minzoni al numero civico 10.

Trattasi di compendio immobiliare edificato alla fine degli anni '60, su vasta scala e comprendente le Vie: Don Luigi Sturzo, Antonio Canova e Viale Italia o Nuova Strada Vigevanese, costituito da più fabbricati edificati con 6 e/o 7 livelli ed ampi spazi verdi aperti e non recintati.

L'edificio è distinto dalla presenza di attività commerciali al piano terra per una porzione, le residenze sono ai piani superiori e le autorimesse al piano interrato ubicato all'interno dell'area condominiale.

L'area è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale e **servita da un polmone commerciale unico ed incomparabile nel suo genere, straordinariamente nelle immediate vicinanze, oltre alla presenza dei servizi sociali di supporto alla residenza: scuole ed attività polifunzionali**, altresì, servita da mezzi pubblici.

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 1,7 km, raggiungibile da Milano attraverso la nuova Strada Vigevanese nelle immediate vicinanze, e dall'innesto della tangenziale ovest di Milano a circa 700 m.

Il patrimonio edilizio a contorno degli immobili è di medio livello urbano.

8) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO – ESTERNO E PARTI COMUNI

Come già descritto, le unità immobiliari sono inserite nell'edificio A, avente accesso dall'esterno dalla proprietà interna condominiale mediante percorso

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076
Cell. n. 335 / 6020974 - E-mail: architettoangelico@fiscail.it
Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

pedonale e carrabile asfaltato, così come gli altri percorsi pedonali interni e di congiunzione alle altre vie.

All'interno del compendio immobiliare, le aree sono adibite a verde piantumato con alberi di alto e medio fusto.

Il complesso Immobiliare presenta un servizio di portineria ubicato al piano terreno distante dalle unità immobiliari oggetto di stima.

La struttura in elevazione del fabbricato A è in cemento armato, i solai sono a struttura in c.a., le murature perimetrali a cassa vuota in laterizio, i muri divisorii interni in laterizio.

Le facciate esterne sono state realizzate con un rivestimento in clinker di colore tendente al marrone con parti al piano terra compreso i corpi sporgenti costituite da un rivestimento con intonaco plastico granigliato di colore beige

Il portone di accesso esterno è stato realizzato in alluminio anodizzato naturale e vetro, si rileva la presenza di fioriera.

All'interno dell'atrio con presenza di elevatore, la pavimentazione è costituita da granito e corpo scale in marmo, il rivestimento delle pareti è stato realizzato con doghe di colore verde.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, lo stato generale di manutenzione del fabbricato all'esterno è in buone condizioni.

9) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare abitativa è posta al piano quinto ed è costituita da un appartamento ad uso abitazione, **composto in dettaglio allo stato attuale in**

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076
Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail:architettoangelico@tiscali.it
Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

data sopralluogo come segue: disimpegno, locale soggiorno, bagno, cucina e locale camera, con annesso solaio al piano settimo.

All'interno dell'abitazione, la pavimentazione del disimpegno e camera è in marmo, rivestita da parquet prefinito, il rivestimento delle pareti del disimpegno è stato realizzato con la tecnica spatolato di colore salmone; la pavimentazione del soggiorno è in parquet.

La pavimentazione della cucina è stata realizzata con piastrelle in monocottura e rivestimento su quattro lati in ceramica di colore bianco.

Il bagno presenta una pavimentazione e rivestimento in piastrelle in ceramica di colore bianco.

Le rimanenti pareti dei locali sono costituite da intonaco civile con successiva idropittura di colore bianco. I serramenti interni sono in legno di colore bianco, accesso al soggiorno con sopraffuce e soffietto.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa; la produzione di energia per l'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano; l'impianto elettrico è a norma di legge.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Come si evince dalla documentazione fotografica, le condizioni generali manutentive dell'appartamento sono buone, con presenza di materiali di media fattura, ristrutturato in parte ed epoca recente.

10) PRESENZA O MENO DELLA CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Come da quesito del G.E., riguardante..... 8) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076

Cell. n. 335 / 6020974 - E-mail: architettoangelico@fiscali.it

Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

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 7 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 22/1/2008 n. 37.

Il CTU attesta che l'edificio e l'appartamento non sono forniti della documentazione sopra citata.

11) STATO OCCUPATIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Come già descritto nel capitolo "operazioni peritali", il sopralluogo è stato effettuato alla presenza della signora [redacted] locataria dei beni immobili con un contratto ad uso abitativo regolare, stipulato in data 11/01/2010 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13/01/2010, antecedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 10/02/2010.

NON A' IN ESSERE

La copia del contratto è stata acquisita dal CTU ed allegata alla presente relazione.

12) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, si attesta che la costruzione è iniziata dopo del 1° settembre 1967, di cui alla pratica edilizia n. 1151/67 in data 08/02/1968, e certificato di abitabilità n. 1151/67 rilasciato in data 10/03/1971.

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076
Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail:architettoangelico@tiscali.it
Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

Per quanto concerne la regolarità edilizia all'interno dell'unità immobiliare abitativa allo stato attuale in data sopralluogo, si attesta che lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale.

13) CONSISTENZA E SUPERFICIE

Unità immobiliari pari ad una consistenza catastale di vani 4.

L'appartamento al piano quinto ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 68,50**.

Solaio al piano settimo per una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 4,40** (consistenza 1/3 = **mq. 1,50 arrotondato**).

Per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 70,00**.

14) DIVISIBILITA'

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale, non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

15) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi complessivamente di proprietà ubicata in una zona di Cesano Boscone che gode di condizioni e buona appetibilità, nel caso particolare, per la vicinanza di tutti i servizi di supporto presenti e precedentemente descritti.

Per quanto concerne la vetustà dell'edificio, manutenzione e tutti gli aspetti relativi alle infrastrutture, compreso le facciate ed impiantistica generale al suo esterno, nonché, dell'unità abitativa al suo interno, lo scrivente conferma che le condizioni generali sono buone, con la presenza di materiali di media fattura.

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076

Cell. n. 335 / 6020974 - E-mail: architettoangelico@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360

CRITERI DI STIMA:

Sulla base di quanto sopra descritto, l'esperto ha acquisito diverse informazioni dagli operatori del settore e svolto le indagini più appropriate per una concreta valutazione, ossia la determinazione del valore mediante l'analisi in funzione della domanda e dell'offerta di beni immobili con le stesse caratteristiche tipologiche, correlato da operazioni recenti di compravendita nello stesso compendio immobiliare.

Di tutto quanto sopra argomentato e dichiarato, lo scrivente ritiene con accurata certezza che il criterio di stima dei beni immobili attuale, debba essere adottato con il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito al **"Valore di Mercato"**.

VALORE DEI BENI IMMOBILI

Dai dati delle superfici e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili già decurtati della loro consistenza, il quale viene definito in € **2.100,00/mq.**

Appartamento al piano quinto	mq.	68,50 x € 2.100,00 = €	143.850,00
Balcone al piano	mq.	1,50 x € 2.100,00 = €	3.150,00
Per un totale		= €	147.000,00

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente deposita, oltre ai fascicoli di parte, la presente relazione in originale, una copia per ufficio e una copia su supporto informatico in formato Winword 2007.

Dott. Arch. Franco Angelico

Studio: Via Savona n. 123 - 20144 - MILANO - Telefono n. 02 / 48840940 - Fax n. 02 / 93664076

Cell. n. 335 / 6020974 - E- mail: architetfoangelico@fiscali.it

Ordine degli Architetti di Milano n. 5441 - C.T.U. Tribunale Civile di Milano n. 8360