

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

VIA FLAVIO GIOIA, 3 – 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) – Tel / Fax: 02 – 921.197.08
e-mail archiconte@libero.it

Ns. Rif. 215/12

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G. n. 716/2006
G.E. Dott.ssa Simonetta BRUNO

Creditore procedente: [REDACTED]
con sede in [REDACTED]
con STUDIO Legale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]
nato a [REDACTED]
cod. Fisc. [REDACTED]
residente in [REDACTED]
[REDACTED]
con Avv. [REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Bene in Comune di: TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)
CAPANNONE / LABORATORIO in Via Francesco CILEA, 27

R E L A Z I O N E

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

PREMESSA.-----

1.0) ACCESSO ALL'IMMOBILE.-----

2.0) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.-----

- a) bene.
- b) precisazione dei confini e dei dati catastali.
- c) estremi dell'atto di pignoramento
- d) estremi dell'atto di sequestro
- e) proprietà dell'intero bene
- f) estremi dell'atto di provenienza,

3.0) DESCRIZIONE DEL BENE.-----

3.1) Ubicazione.-----

3.2) Capannone/Laboratorio.-----

3.3) Caratteristiche generali.-----

3.4) Caratteristiche Strutturali.-----

3.5) Caratteristiche specifiche Capannone/Laboratorio:-----

3.6) Caratteristiche Impianti:-----

4.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE.-----

5.0) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico dell'acquirente.-----

6.0) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico della procedura.-----

7.0) REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA DEL BENE.-----

8.0) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL BENE.-----

9.0) VALORE DELL'IMMOBILE.-----

RIEPILOGO DEL BENE

- DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: Censito al NCEU del Comune di
TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI):-----

| <i>Unità Immobiliare</i> | <i>Foglio</i> | <i>Mapp.</i> | <i>Cat.</i> | <i>Cl.</i> | <i>Consis.</i> | <i>Reddito</i> |
|--------------------------|---------------|--------------|-------------|------------|----------------|----------------|
| Capannone/laboratorio | 5 | 175 | C/3 | 4 | 250 mq | Euro 555,19 |

Via Francesco CILEA n. 27 - piano: TERRA.-----

- Proprietà Esclusiva o Quota Indivisa: ESCLUSIVA.-----
- Immobile Libero o Occupato: LIBERO / OCCUPATO.-----
- Valore Immobile Libero e Occupato: LIBERO euro 223.000,00-----
OCCUPATO euro 190.000,00-----
- Impedimento Alla Vendita: NESSUNO.-----

RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA
E PERIZIA DI STIMA

PREMESSO

- Che il G.E. Dott.ssa Simonetta BRUNO ha disposto la nomina in qualità di esperto per la valutazione economica del bene pignorato, il sottoscritto arch. Giovanni Conte con studio in Milano via Ampère Andrea Maria, 102. Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6406, Consulente Tecnico del Giudice iscritto al Tribunale di Milano al n. 9022.-----
- In data **04.10.2012** in udienza alle ore 11,00 innanzi al G.E. l'esperto nominato presta il giuramento di rito. **Sottoponendogli il seguente quesito:**-----
“””*PROVVEDA l'esperto:*-----
 - b. *esaminati gli atti del processo ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati secondo quanto previsto dall'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;*
 - c. *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 demandatagli, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*-----
 - 1. *Ad avvertire il questo Giudice 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:*-----
 - a) *con precisazione dei confini e dei dati catastali;*-----
 - b) *riportando gli estremi dell'atto di pignoramento;*-----
 - c) *specificando se tale atto riguardi la proprietà dell'intero bene, o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);*-----

- d) ed indicando 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 tale 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 i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ovvero in particolare:-----
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni-----
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o di 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 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), oppure dichiarare che la costruzione è iniziata prima al 1° settembre 1967.-----

8.

a) acquisire la certificazione energetica di cui al d. lgs. n. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 avvalendosi di esperti del settore-----

b) verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente-----

9. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota, fornisca la valutazione anche di essa.-----*

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 l'indicazione delle coerenze su foglio separato;-----

c. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i nonché la planimetria del bene stesso.-----

d. Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali)-----

e. Depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).-----

PROVVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviare copia ai creditori

precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.-----

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.-----

AVVERTA creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.-----

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.''''''-----

Il Giudice

***AUTORIZZA** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o 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** inoltre 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.*-----

- Fissando l'udienza del **07.02.2013** alle ore **12,30** dinanzi a questo Giudice dell'Esecuzione nel cui corso possano essere sentiti il debitore, le parti, gli eventuali comproprietari ed i creditori titolari di diritti assistiti da prelazione risultante dai pubblici registri non intervenuti.-----
- Autorizzando l'esperto al ritiro della documentazione ipocatastale.-----
- Fissando l'udienza del **05.12.2013** alle ore **12,15** dopo la richiesta del Ctu di nominare la SIVAG come custode per accesso forzato nell'immobile.

TUTTO QUANTO PREMESSO

Il sottoscritto, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati gli accertamenti ritenuti opportuni e necessari presenta la propria.-----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Bene in Comune di: TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)
Via Francesco CILEA, 27

1.0) ACCESSO ALL'IMMOBILE

- In data 16.12.2012 il CTU comunica al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A.R. l'inizio delle OO.PP. programmate per Venerdì 21 Dicembre alle ore 10,30. Nessuno si presenta all'appuntamento programmato, inoltre la raccomandata informativa ritorna al mittente per compiuta giacenza.-----
- Dopo altri due tentativi di intervento al capannone in orari e giorni diversi, accertando sempre l'immobile chiuso, il CTU richiede al Giudice l'intervento della SIVAG per l'accesso forzato.-----
- Le OO.PP. vengono iniziate e concluse alla data programmata con SIVAG il giorno 6 giugno 2013 alle ore 14,00.-----

2.0) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

a) *bene. In Comune di TREZZANO SUL NAV. (MI) Via Francesco CILEA, 27*
- *CAPANNONE / LABORATORIO per Arti e Mestieri posto al piano Terra di mq. 250. con mq. 50 di cortile.*-----

b) *precisazione dei confini e dei dati catastali.*-----

Coerenze da Nord in senso orario:-----

- **Capannone / Laboratorio:** proprietà di terzi mapp. 230, proprietà di terzi mapp. 68, proprietà di terzi mapp.125 del Foglio.13, Via Cilea.-----

Detta unità immobiliari è Censita al NCEU del Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) come segue:-----

| <i>Unità Immobiliare</i> | <i>Foglio</i> | <i>Mapp.</i> | <i>Cat.</i> | <i>Cl.</i> | <i>Consis.</i> | <i>Reddito</i> |
|------------------------------|---------------|--------------|-------------|------------|----------------|----------------|
| Capannone/laboratorio | 5 | 175 | C/3 | 4 | 250 mq | Euro 555,19 |

Via Francesco CILEA n. 27 - piano: TERRA

Tutto quanto sopra salvo più complete, precise ed aggiornate indicazioni e sempre salvo errore e come in fatto.-----

c) *estremi dell'atto di pignoramento.*-----

a favore: [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare
– Circostrizione di MILANO 2 – in data **1 giugno 2006** n.ri gen. **83931 /**
part. **43323**; in forza di atto Giudiziario emesso da Tribunale di Milano in
data **28.04.2006** n. rep. **524**. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELATE** –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.-----
Pignoramento gravante sul **DIRITTO DI PROPRIETÀ** per la quota di
1000/1000.-----

d) *estremi dell'atto di sequestro.*-----

a favore: [REDACTED]

cod. Fisc. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare
– Circostrizione di MILANO 2 – in data **15.11.2010** n.ri gen. **1394651 /**
part. **82485**; in forza di atto Giudiziario emesso da Tribunale di Milano in
data **15.10.2010** n. rep. **30/2010**.-----
ATTO ESECUTIVO O CAUTELATE VERBALE – DECRETO DI
SEQUESTRO.-----
gravante sul **DIRITTO DI PROPRIETÀ** per la quota di 1000/1000.-----
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 23423 del 24.11.2011 (REVOCA DI SEQUESTRO)

e) *proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei
comproprietari) o altri aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie,
usufrutto).*-----

TITOLARE: [REDACTED]

[REDACTED] cod. Fisc. [REDACTED]

con diritto di **PROPRIETÀ** per la quota di 1000/1000
dal 26.03.2002 ad oggi.-----

f) *estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa
non trascritti.*-----

Acquisto da: [REDACTED]

| | | |
|-----------------------------|------------------|---------------------------|
| Notaio: [REDACTED] | Data: 26.03.2002 | Rep. n. 74616 / 11846 |
| Trascritto: RR.II. MILANO 2 | Data: 29.03.2002 | n.gen.39488 / part. 23889 |

3.0) DESCRIZIONE DEL BENE

3.1) L'immobile sorge in una zona periferica nel Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO facente parte di un complesso di Capannoni con destinazione LABORATORI per Arti e Mestieri che insistono sulla via Francesco CILEA. Capannone posto al piano terreno con zona ufficio, spogliatoio e servizio; all'ingresso piccola area per scarico/carico merci e nella parte opposta altra area a verde di pertinenza.-----

Amministrazione Stabile: NON PRESENTE.-----

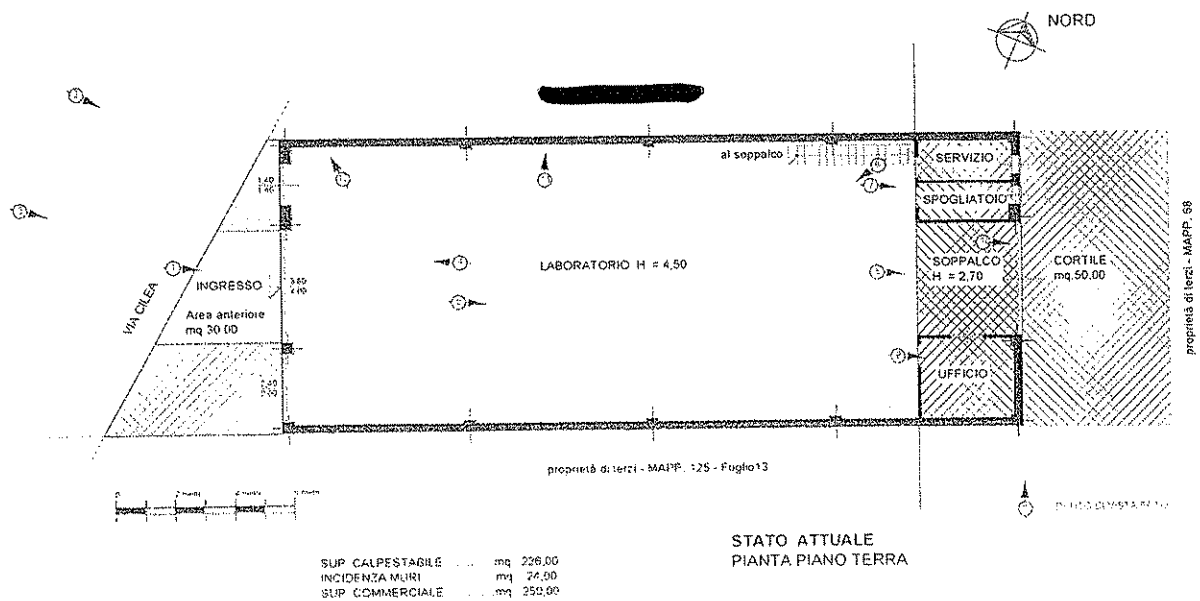
Destinazione: ARTIGIANALE.-----

Caratteristiche zone limitrofe: RESIDENAZIALE DI ESPANSIONE.-----

Collegamenti pubblici: NON RILEVANTI.-----

Principali servizi offerti dalla zona: NELLE VICINANZE, NESSUNA DISPONIBILITÀ di NEGOZI al DETTAGLIO.-----

3.2) CAPANNONE / LABORATORIO posto al piano Terra



Le dimensioni dei locali sono da considerarsi indicative, esse sono state ricavate dalla scheda catastale. Superficie calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne 100% a confine con altre proprietà 50%. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.-----

CAPANNONE/ LABORATORIO: PIANO TERRA

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Mq</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizioni</i> |
|------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| CAPANNONE/laboratorio | 250,00 | Est e Ovest | discrete |

Altezza interna Capannone: m. 4,50.-----

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Superficie calpestabile totale.----- | mq. 226,00 |
| Incidenza muri.----- | mq. 24,00 |
| Superficie commerciale.----- | mq. 250,00 |

Accessori e Pertinenze:

| <i>Destinazione</i> | <i>Sup. Netta Mq.</i> | <i>Coeff. Riduzione</i> | <i>Sup. Comm.</i> |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| CORTILE | 50,00 | 0,20 | 10,00 |
| AREA ANTERIORE | 30,00 | 0,20 | 6,00 |
| SOPPALCO | --- | --- | --- |

-----**tot. coerenze mq. 16,00**

Altezza interna Soppalco: m. 1,70 / 2,70.

SUP. COMPLESSIVA COMMERCIALE mq. 280,00

3.3) Caratteristiche generali:-----

Cortile interno: SI, PRIVATO.-----

Atrio Ingresso: NO, SI ENTRA DIRETTAMENTE NEL LOCALE.-----

Serramento Ingresso: SERRAMENTO a DUE ANTE con PROFILI in FERRO VERNICATO e PARTE in VETRO.-----

Imp. Citofono: NO, VERSO STRADA UN CAMPANELLO.-----

Facciate: RIVESTIMENTO in MATTONI a VISTA.-----

Balconi: NO.-----

Serramenti Esterni: in FERRO VERNICIATO.-----

Ascensore: NON PRESENTE.-----

Portineria: NON PRESENTE.-----

Stato di manutenzione del fabbricato: DISCRETO.-----

3.4) Caratteristiche Strutturali:-----

Copertura: a FALDE INCLINATE con FINITURA in ETERNIT.-----

Scala: a rampe UNICA per ACCESSO SOPPALCO in FERRO.-----

Str. verticali e travi: in CEMENTO ARMATO.-----

Solaio soppalco: in LAMIERA GRECATA con PAVIMENTO in CERAMICA.-----

Pareti perimetrali: in LATERIZIO di TAMPONAMENTO.-----

3.5) Caratteristiche specifiche Capannone:-----

Porta ingresso: DUE ANTE in FERRO NON di SICUREZZA.-----

Porte interne: in LEGNO ad ANTA UNICA.-----

Pareti interne (ufficio e servizio): INTONACO CIVILE TINTEGGIATO.-----

Soffitti (ufficio e servizio). RASATURA a GESSO e TINTEGGIATURA.-----

Servizio: LAVABO, BIDET, VASO, DOCCIA.-----

Pavimento Capannone: in BATTUTO di CEMENTO.-----

Rivestimento Servizio: PIASTRELLE di CERAMICA.-----

Esposizione: DOPPIA, EST e OVEST.-----

3.6) Caratteristiche Impianti:-----

Elettrico: con CANALINA ESTERNA, NON a NORMA di LEGGE.-----

Gas: NO.-----

Idrico: SI.-----

Telefonico: SI.-----

Termico: INESISTENTE.-----

3.7) Stato d'uso manutentivo.-----

Lo stato attuale dell'immobile differisce da quanto dichiarato in Catasto al momento dell'iscrizione del fabbricato per la zona SOPPALCO.-----

SOPPALCO: SONO STATI CREATI due UFFICI e un SERVIZIO. Non essendo stati oggetto di Condono Edilizio essi vanno rimossi riproponendo le condizioni della licenza Edilizia; altrimenti sussistendone le condizioni

IGIENICHE-URBANISTICHE, istituire richiesta di CONCESSIONE IN SANATORIA. (V.re particolare voce 7/d)

TETTO: COPERTURA in ETERNIT, LA QUALE DOVRÀ ESSERE RIMOSSA e SOSTITUITA con altro MATERIALE IDONEO.-----

4.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato, quindi è da considerarsi LIBERO.-----

5.0) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico dell'acquirente

Verifica della eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente.-----

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni. V.re paragrafo 6.).-----*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione. NON PRESENTE.-----*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione. NON PRESENTE.-----*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione. NON PRESENTE.-----*

6.0) FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico della procedura

Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, trascrizioni di 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 con i costi necessari.-----

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI rilevate con Ispezione Ipotecaria presso agenzia del Territorio

1. ISCRIZIONE del 29.03.2002 Registro Particolare 8588. Registro Generale 39488. Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. 74617/11847 del

26.03.2002. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.-----

a favore: [redacted] sede in [redacted] - cod. Fisc. [redacted]
per la somma complessiva di euro 260.000,00 (durata di 10 anni).

2. ISCRIZIONE del 01.04.2005 Registro Particolare 10444. Registro Generale
45081. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TREVIGLIO Rep. 14108 del
24.02.2005. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO.-----

a favore: [redacted]
[redacted] L. con sede in [redacted] - C.F. [redacted]
per la somma complessiva di euro 49.999,99.-----

3. ISCRIZIONE del 08.09.2005 Registro Particolare 35093. Registro Generale
132439. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Rep. 13857/2005
del 06.09.2005. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO.-----

a favore: [redacted] con sede in [redacted]-----
C.F. [redacted] per la somma complessiva di euro 34.000,00.--

4. ISCRIZIONE del 02.11.2005 Registro Particolare 43379. Registro Generale
162154. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TREVIGLIO Rep. 14108 del
24.02.2005. IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR
29.09.1973 NUM. 602

a favore: [redacted] con sede in [redacted] --
C.F.: [redacted] per la somma complessiva di euro 55.042,74.-----

5. TRASCRIZIONE del 01.06.2006 Registro Particolare 43323. Registro
Generale 83931. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 524 del 28.04.2006.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELATE VERBALE - DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.-----

a favore: [redacted] cod. Fisc.: [redacted]-----
con sede in [redacted]-----

6. TRASCRIZIONE del 15.11.2010 Registro Particolare 82485. Registro Generale 139465. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Rep. 30/2010, del 15.10.2010. ATTO ESECUTIVO O CAUTELATE - DECRETO DI SEQUESTRO.-----
a favore: [REDACTED] sede [REDACTED]-----
cod. Fisc.: [REDACTED]-----
gravante sul DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di 1000/1000.-----
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 23423 del 24.11.2011 (REVOCA DI SEQUESTRO)

INDICANDO I COSTI NECESSARI ALLA CANCELLAZIONE:

| Rif. | Valore Ipoteca Euro | Imposta Variab. e/o Fissa Euro | Imposta Bollo Euro | Tassa ipotecaria Euro | Totale Euro |
|------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1. | VOLONTARIA (MUTUO).----- | ----- | 59,00 | 35,00 | 94,00 |
| 2. | GIUDIZIALE (Euro 49.999,99) | X 0,50% -----= 250,00 | 59,00 | 35,00 | 344,00 |
| 3. | GIUDIZIALE (Euro 34.000,00) | X 0,50% -----= 170,00 | 59,00 | 35,00 | 264,00 |
| 4. | LEGALE (Euro 55.042,74).--- | X 0,50% -----= 275,00 | 59,00 | 35,00 | 369,00 |
| 5. | PIGNORAMENTO.----- | -----= 168,00 | 59,00 | 35,00 | 262,00 |
| 6. | SEQUESTRO.----- | -----= 168,00 | 59,00 | 35,00 | 262,00 |
| | | | | Somma Euro | 1.595,00 |
| | | | | Spese tecniche | 600,00 |
| | | | | Totale Euro | 2.195,00 |

N.B. i valori sono desunti da indagini presso studi professionali notarili e legali: essi sono individuati per ogni singolo atto (cancellazione e/o riduzione del valore) e sono soggetti ad eventuali variazioni, in caso di assegnazione di più provvedimenti al medesimo studio notarile e/o legale.-----

7.0) REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA DEL BENE.

A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.-----

a) 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. Al sopralluogo si è constatato la presenza di opere non autorizzate e/o in difformità dalla normativa vigente. NON SANATE CON CONDONO EDILIZIO.-----

b) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/01: NON PRESENTE.-----

c) indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire.-----

LICENZA EDILIZIA n. 28 / 71 / RC RILASCIATA dal COMUNE di TREZZANO sul NAVIGLIO in DATA 7 LUGLIO 1971. V.re allegato i).

ABITABILITÀ con AUTORIZZAZIONE in DATA 22 AGOSTO 1978 pratica n. 28 / 71 / RC – E. P. 2441 – n. 7861 / 76 di Reg. V.re allegato j).---

d) della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi). SOPPALCO, la SCHEDA CATASTALE RIPORTA una ZONA SOPPalcata NON PRESENTE nella LICENZA EDILIZIA N. 28/71/RC.

Al 21.03.1972 il COMUNE di TREZZANO sul NAVIGLIO APPROVA una VARIANTE al PROGETTO CONSISTENTE nella REALIZZAZIONE di un SOPPALCO in SOSTITUZIONE di un UFFICIO non ESEGUITO al PIANO TERRA. di TALE AUTORIZZAZIONE (con tutti i visti di approvazione) DETIENE E PRESENTA COPIA AL COMUNE l'allora PROPRIETARIO sig. [REDACTED] La suddetta AUTORIZZAZIONE non è rintracciabile nell'archivio AREA URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA) V.re Allegato m).-----

Alla luce di quanto sopra descritto, si ritiene opportuno considerare prudentemente il SOPPALCO NON CONFORME. Individuando la possibilità di regolarizzare la difformità mediante richiesta di Permesso di Costruire in SANATORIA. Il soppalco per essere sanabile deve rispondere ai criteri di:-----

- disciplina urbanistica adottata dal Comune;-----
- regolamento d'Igiene;-----
- onere dovuto al Comune (doppio) per aumento della superficie;-----

- stesura e presentazione scheda catastale;-----
 - costo per Tecnico abilitato per Progetto, Direzione Lavori, Piano di Sicurezza, Collaudo.-----
- Costi stimati per l'iter complessivo euro 10.000,00/12.000,00.-----

Nell'ipotesi che all'assegnatario dell'immobile non interessi avere in uso il SOPPALCO, esso dovrà essere RIMOSSO riproponendo il ripristino de luoghi secondo le condizioni della licenza Edilizia.-----

- Spese previste:-----
- Richiesta di Costruire in Sanatoria per demolizioni e ripristini;-----
 - Demolizione e trasporto alle PP.DD.-----
- euro 3.000,00/5.000,00.-----

e) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
NO! LA COSTRUZIONE È INIZIATA DOPO il 1° SETTEMBRE 1967.

8.0) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL BENE.

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:-----

- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
L'IMMOBILE NON : è SOTTOPOSTO ad OBBLIGO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA, in QUANTO NON DISPONE di IMPIANTO di RISCALDAMENTO.-----
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37: NON PRESENTE.-----
- c) acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente: NON PRESENTE.-----

9.0) VALORE DELL'IMMOBILE

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-----

9.1) Criteri di valutazione.-----

La valutazione è stata condotta sulla base delle risultanze delle condizioni generali di mercato e dopo aver svolto un'indagine approfondita sull'andamento del mercato immobiliare del Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)

9.2) Fonti di informazione:-----

Catasto di Milano.-----

Conservatoria dei RR.II. di Milano.-----

Agenzie Immobiliari operanti nella zona.-----

Osservatorio del mercato immobiliare: C.A.A.M.-----

Conoscenze personali nel settore.-----

9.3) Procedimento applicato.-----

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, trattandosi di immobile destinato ad uso abitativo, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e con possibilità di confronto, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il "*metodo dei dati di mercato*": E' pertanto stato adottato, come criterio di valutazione, senza trascurare *elementi di aggiustaggio*.-----

9.4) Il metodo dei dati di mercato.-----

Principio di stima (sintetico-comparativo) del valore orientato al mercato, che esprime, com'è evidente, le condizioni di incontro tra la domanda e l'offerta sulla base del confronto della sintesi delle caratteristiche e della superficie del bene da valutare, con l'analoga sintesi delle caratteristiche di un certo numero di beni con scala più possibile omogenea e ravvicinata, anche per epoca di costruzione, in vendita nella zona, alla data di validità della presente.-----

Metodo questo attendibile e comunemente utilizzato come principale strumento di riferimento nella prassi valutativa immobiliare.-----

9.5) Determinazione dei valori finali di stima.-----

Nei paragrafi precedenti sono state descritte le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima sul fondamento dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione della consistenza dell'unità immobiliare, nonché delle condizioni medie di mercato locale in base alle informazioni raccolte, analizzate e interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle altre condizioni influenti sul prezzo, la situazione alla data sotto indicata ha portato alla stima in:-----

| <i>Corpo</i> | <i>Sup. mq.</i> | <i>Valore mq.</i> | <i>Valore totale €</i> |
|------------------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| CAPANNONE/LABORATORIO | 266,00 | 850,00 | 226.100,00 |

| | |
|--|-------------------|
| Valore al lordo di spese e decurtazioni.-----euro | 238.000,00 |
| Valore della quota di 1000/1000 diritto di proprietà-----euro | 238.000,00 |
| SPESE E DECURTAZIONI | IMPORTO |
| Riduzione del valore del 6% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti. | 14.280,00 |
| Spese relative a lavori di manutenzione.----- | 0,00 |
| Decurtazione per lo stato di possesso.----- | 0,00 |
| Decurtazione per oneri derivanti dalla proprietà del bene.----- | 0,00 |
| Altre decurtazioni: | |
| Spese condominiali insolute relative ultimi 2 anni.----- | 0,00 |
| Oneri notarili a carico dell'acquirente.----- | 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale.--- | 0,00 |
| Totale spese e decurtazioni.----- | 0,00 |
| Valore Totale al netto di spese e decurtazioni.(arrotondato) | 15.000,00 |
| Valore quota di 1000/1000 del diritto di Proprietà.----€ | 223.000,00 |

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO.

(1.000/1.000 del diritto di Proprietà)

**Per immobile Libero, a corpo e nello stato di fatto e di diritto attuale
Euro 223.000,00 (duecentotremila/00)**

Immobile Occupato.

- valore di riferimento per immobile libero € 223.000,00
- per immobile occupato -15% (arrotondato) € 33.000,00
- € 190.000,00

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO.

(quota di 1.000/1.000 del diritto di Proprietà):

**Per immobile occupato, a corpo e nello stato di fatto e di diritto attuale
Euro 190.000,00 (centonovantamila/00)**

Con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine e numero 14 allegati (per totale pagine 42) il sottoscritto arch. Ritiene di aver svolto l'incarico affidatogli. Rimane comunque a disposizione per ogni chiarimento e per ogni eventuale altra incombenza.

Il CTU

arch. Giovanni Conte

Milano, 29.09.2013

Allegati inerenti al quesito:

- Titolo di Provenienza.-----
- a) Elenco Trascrizioni (anche su foglio separato).-----
- b) Descrizione del Bene (anche su foglio separato).-----
- c) Documentazione fotografica.-----
- d) Avviso Operazioni Peritali.-----
- e) Attestazione invio Relazione.-----
- f) Scheda Catastale.-----
- g) Visura Catastale Immobiliare.-----
- h) Ispezione Ipotecaria.-----
- i) Certificazione Notarile.-----
- j) Visura Agenzia delle Entrate.-----
- k) Licenza edilizia.-----
- l) Abitabilità.-----
- m) Variante non rintracciata.-----

GIOVANNI CONTE
ARCHITETTO

Allegato 1.)
Titolo di Provenienza