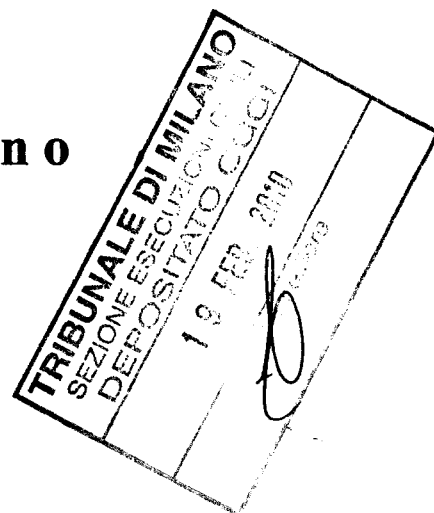


Tribunale Civile di Milano

“Sezione III Civile”

Procedura Esecutiva n^2309/08 R.G.



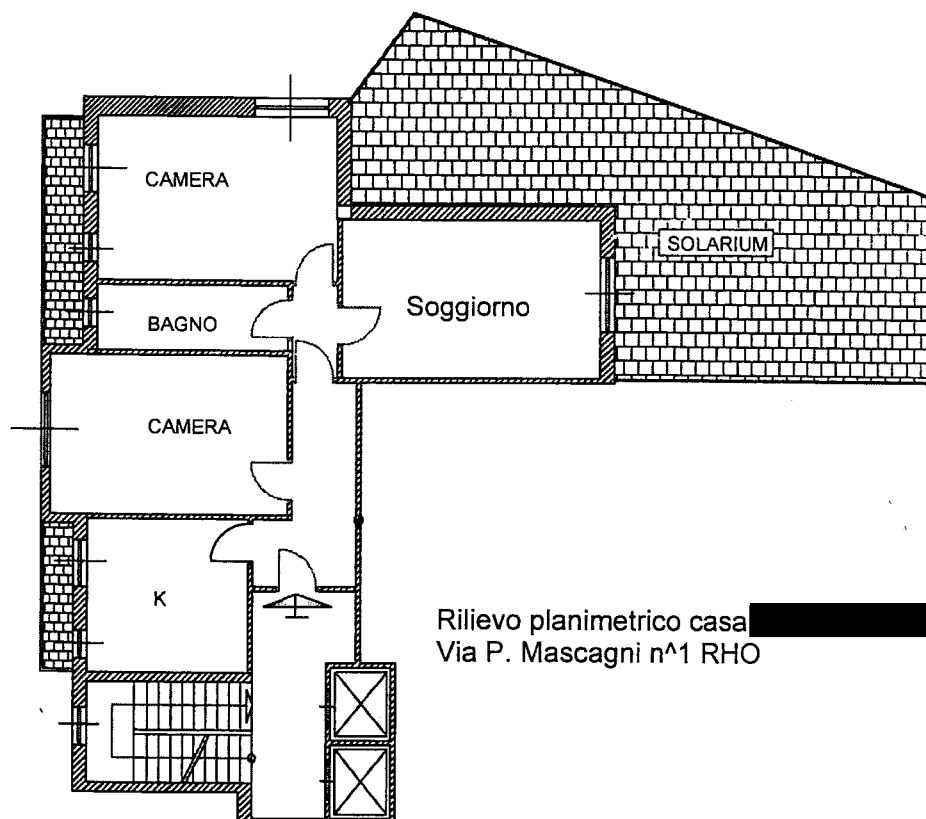
Giudice E. Dr.ssa S.Terni

Parti: ▶ [REDACTED] -creditrice precedente-

C/

▶ [REDACTED] -debitore esecutato-

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio.



L'esperto: Giuseppe Tropea architetto in Milano Via Beato Angelico n^1

Tribunale Civile di Milano
“Sezione 3[^] Civile”

Giudice E. Dr.ssa S. Terni

Procedura Esecutiva: N[^]2309/08 R.G.E.

Parti: [REDACTED] –creditrice procedente-

C/

[REDACTED] –debitore esecutato-

Al Sig. Giudice E.,

il sottoscritto arch. Giuseppe Tropea, esperto nominato dalla S.V. nella procedura di cui in epigrafe, all'udienza del 15 novembre 2009 prestava giuramento di rito e veniva incaricato di procedere all'espletamento delle operazioni peritali.

Lo scrivente arch. Giuseppe Tropea, a posteriore non prima di avere compiuto vari tentativi per stabilire contatti con la parte esecutata, sulla scorta della documentazione in suo possesso si è recato in loco per procedere alle operazioni di indagine all'uopo necessarie, eseguendo rilievi planimetrici e fotogrammi, prendendo appunti in separati fogli, onde potere esporre la seguente

R e l a z i o n e

1) Descrizione del contesto

Il contesto in questione sorge a RHO (MI) Via P. Mascagni n[^]1; il sito che lo comprende costituisce una porzione del tessuto urbano di recente formazione.

L'immobile “edificio multipiano” è costituito da n[^]8 piani ft.- oltre

al piano scantinato; le linee costruttive denotano chiaramente l'epoca della costruzione "di recente formazione", epoca che viene confermata dal taglio planimetrico e altimetrico, dalla sua geometria, dalle rifiniture, nonché della sua volumetria.

La zona su cui insiste l'immobile è servita da mezzi pubblici, funzioni terziarie sia pubbliche sia private, supermercati, negozi, scuole e sanità; oltre alla forte densità residenziale, fa spicco una significativa presenza di attività artigianali e commerciali.

L'immobile de quo, rivolto su complessi armoniosi di altre adiacenze, costituisce una nota consonante nell'architettura paesistica post-bellica.

L'unità immobiliare interessata trovasi ubicata al piano primo di proprietà per 1/6 dell'esecutato Spanò Franco.

2) Descrizione delle caratteristiche costruttive

- la struttura portante verticale è in c.a.;
- la struttura non portante verticale è in laterizio;
- la struttura portante orizzontale è in laterocemento;
- i pluviali sono interni alla facciata;
- i serramenti interni sono in legno;
- i serramenti esterni sono in PVC;
- le pavimentazioni, ad eccezione dei locali bagno e cucina, sono in parquet.
- il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti perimetrali per un'altezza di mt.2,00;
- i sanitari sono di un certo pregio;

3) Descrizione degli impianti

L'appartamento è dotato di:

- condutture d'acqua e gas metano di città;
- impianto elettrico sotto traccia;
- l'appartamento ha impianto di riscaldamento centralizzato;
- l'edificio è dotato di ascensore e di servizio portineria;

“Lotto n^1-appartamento -”

4) Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo con annessa cantina composto da:

- ingresso, cucina, camera da pranzo, disimpegno, bagno, camera, soggiorno, terrazzo, cantina.

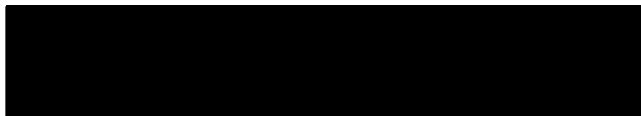
Il tutto come da planimetria catastale che si allega.

Lo stato di conservazione dell'immobile - alla data del presente sopralluogo si presenta ottimo, la struttura è in buono stato e non necessita di interventi particolari.

Descrizione catastale dell'appartamento

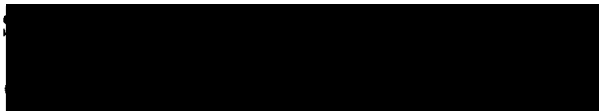
dallo schedario delle partite risulta individuato al foglio 24 / part.463 / sub.4 / Via P. Mascagni n^1 RHO / piano 1-S / z.c. 3 / cat. A-3 / cl. 5 / cons. vani 6 / r.c. €.681,72=.

intestato: >



per la quota di 1/6;

>



per la quota di 1/6;

➤



per la quota di 1/6;

➤



per la quota di 1/2;

- **stato:** ➤ occupato da [redacted] "genitore"– "vedi dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Milano in cui si attesta che l'esecutato non figura come Dante/Avente causa in contratti NE' di locazione, NE' d'uso".

- **destinazione:** abitazione.

- **Coerenze dell'appartamento:**

- a nord altra Ditta;

- a est cortile;

- a ovest altra Ditta;

- a sud cortile;

- **Coerenze della cantina:**

- a nord altra Ditta;

- a sud corridoio comune;

- a est cantina n^29;

- a ovest cantina n^27.

5) Estimo dell'immobile

La valutazione dell'appartamento è riferita allo stato in cui esso trovasi alla data del sopralluogo; si è tenuto conto della situazione

urbanistica della zona, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche costruttive, delle sue caratteristiche sommarie, nonché del suo stato generale di manutenzione.

In merito all'ubicazione, si deve considerare ogni aspetto (positivo o negativo) che deriva da questo fatto: comodità di accesso / luminosità / quiete / orientamento / panoramicità / appetibilità commerciale.

Pertanto, dopo l'espletamento dell'incarico, a seguito delle indagini circa i prezzi correnti di mercato nella zona relativi ad immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame, con tutte le loro accessioni e pertinenze, il sottoscritto ritiene attribuire i sotto enunciati valori per una giusta valutazione.

“Lotto n^1 ”appartamento”

- Superficie commerciale dell'appartamento compreso balconi, terrazzo e vano cantina: mq.103,36

“Valutazione dell'appartamento”

- Valore al metro quadrato praticato in zona per immobili analoghi a quello in esame -appartamenti recenti- :

$$€.2.500,00/mq.103,36=€.258.400,00$$

Valore del bene €.258.400,00 (stato libero);

Leggasi: euro duecentocinquantottomilaquattrocento /zero

$$€.258.400,00 - 30%= €.180.880,00$$

Valore del bene = €.180.880,00 (stato occupato)

Leggasi: euro centoottantottomilaottocentottanta/zero

Iscrizioni:

-1) pignoramento trascritto trascritto in data 14 gennaio 2009 ai nn.2796/1628, a favore della [REDACTED], con sede in Milano, c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED]

Titolo: verbale di pignoramento n°.15070 emesso dal Tribunale di Milano.

-2) ipoteca giudiziale iscritta in data 1 febbraio 2005 ai nn.12196/2599, a favore della [REDACTED] c.f. [REDACTED], a carico dei sigg.ri [REDACTED] per la complessiva somma di Euro [REDACTED] per capitale, Euro [REDACTED] per interessi ed Euro [REDACTED] per spese;

3) ipoteca volontaria iscritta in data 29 maggio 2000 ai nn.50068/14212, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], a carico dei sigg.ri [REDACTED], debitori non datori i sigg.ri [REDACTED], nato a [REDACTED], per la complessiva somma di Lire [REDACTED] pari ad Euro [REDACTED] per capitale, rimborsabile in anni 20 (venti).

Titolo: contratto di mutuo del 17 maggio 2000 rep.n°44965 a rogito Notaio Massimo Tofoni.

4) l'unità immobiliare di che trattasi, in data 30 giugno 2006 è stata altresì gravata con ipoteca legale iscritta ai nn.102762/24398, formalità derivante da atto amministrativo del 21/06/2006 emesso da [REDACTED] s.p.a., con sede in Milano, c.f. [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED] predetto, e gravante la quota di ½ di proprietà a lui spettante.

“Estremi del titolo di provenienza”

In virtù di successione in morte della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta l' [REDACTED] denuncia presentata a RHO al n^506/2008, trascritta in data 25 settembre 2008 ai nn.139933/88387, mediante la quale la quota di ½ a lei spettante, passa in virtù di legge a favore dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno;

Alla sig.ra [REDACTED] l'unità immobiliare pervenne, unita - mente al sig. [REDACTED], in virtù di scrittura privata del 17 maggio 2000 ai nn.50060/34081, dalla Società [REDACTED] cui pervenne in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Milano il 22 aprile 1998 n^4978, trascritto in data 22 maggio 1998 ai nn. 40324/29505, dalla Società [REDACTED] con sede in Milano.

Dalle ispezioni condotte presso gli Uffici del Comune di RHO è risultato che il contesto su cui insiste l'immobile dell'esecutata evidenzia la regolarità edilizia e urbanistica del bene.

Oltre all'elaborato peritale corredato di tutta la documentazione in originale, viene depositata una copia della relazione di tipo cartaceo e una copia su supporto informatico "piattaforma Windows Vista".

All.ti:

- copia della c.t.u. formato cartaceo;
- copia della c.t.u. su supporto informatico "Windows Vista";
- copia della presente è stata inviata ai Procuratori di parte via E-mail;
- descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- documentazione comunale reperita con difficoltà presso il Comune di Rho;

- documentazione catastale;
- copia della lettera raccomandata e delle ricevute inviata all'esecutato;
- situazione debitoria condominiale dell'esecutato;
- certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Milano;
- ispezione ipotecaria;
- rilievo planimetrico dei luoghi;
- rilievi fotografici interno - esterno dell'immobile;
- specifica;

Il sottoscritto arch. Giuseppe Tropea, ritiene di avere operato nel giusto, ringraziando rassegnato il gradito incarico.

Milano, 15 febbraio 2010

L'Esperto
Arch. GIUSEPPE TROPEA