
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
contro:

N° Gen. Rep. **1461/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2018 ore 13:10

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**
Custode Giudiziario: S.I.V.A.G. S.p.A.

**INTEGRAZIONE
RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
Lotto
001**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
E-mail:
Pec:

Arch. Daniele Agostinelli
GSTDNL75B26F205N
04758160966
Via Tiraboschi 15 – 20135 Milano
02 - 23166130
-
daniele@danieleagostinelli.it
agostinelli.14623@oamilano.it



**Bene immobile sito nel
Comune di Cassano d'Adda (MI)**

Via Ponchielli n°17

PREMESSA

L'Esperto, in seguito all'incarico ricevuto in data 13/11/2017 dal G.E. Dott. Giuseppe Fiengo, il giorno 25/05/2018 depositava telematicamente la relazione tecnica di stima oltre ai relativi allegati.

Durante l'udienza ex art. 569 c.p.c. del 26/06/2018 il G.E. rilevava che *"il perito, arch. Daniele Agostinelli il quale richiama l'elaborato e riserva di integrare lo stesso con i costi necessari per conseguire il permesso a costruire indicato come necessario nella propria perizia" e conseguentemente incaricava lo stesso Professionista di provvedere "all'integrazione del proprio elaborato come sopra indicato"*.

Il sottoscritto Esperto, richiamando integralmente quanto contenuto nella relazione tecnica di stima depositata, redige la presente integrazione.

Conformità edilizia-urbanistica.

Abitazioni di tipo economico (A/3)

Lo scrivente perito, ricevuto il sopradescritto incarico dal G.E., accedeva all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cassano d'Adda al fine di verificare la situazione dell'immobile oggetto di pignoramento, di determinare i costi e le opportune procedure da adottare per sanare le opere eseguite in difformità ai progetti approvati dallo stesso comune. Esposta la situazione (ampiamente descritta nella Relazione tecnica di stima) al tecnico comunale Arch. Francesca Ingresso, quest'ultima ha verificato le pratiche edilizie presenti rilevando solo quella citata e descritta in perizia (Pratica n.2/1972 del 14/12/1972). Dalle stesse indagini non risulta uno stato autorizzato corrispondente a quello della citata scheda catastale protocollata il 02/07/1996.

Di conseguenza lo stesso Arch. Ingresso ha evidenziato che la regolarizzazione dell'immobile dovrà essere eseguita mediante deposito di Permesso a Costruire in sanatoria (a firma di un tecnico abilitato) con uno stato di fatto che non potrà consistere in quello attuale (perchè non soddisfacente i Rapporti Aeroilluminanti fissati dalla vigente normativa) bensì in una situazione che rispetti i sopracitati rapporti e le attuali norme edilizie ed urbanistiche. Nel P.d.C. dovrà essere anche inserito il balcone e la chiusura di una finestra in facciata, realizzati fin dall'epoca della costruzione dell'edificio. L'Esperto sottolinea nuovamente che la regolarizzazione dell'immobile dovrà essere eseguita coinvolgendo la proprietà confinante dato che l'attuale unità immobiliare ha inglobato parte di un locale dell'appartamento adiacente.

Il costo di tale regolarizzazione consiste in circa € 2.000,00 (da assoggettare ad I.V.A. 22% ed Inarcassa 4%) di prestazioni professionali, € 50,00/scheda di diritti di segreteria per il protocollo della scheda catastale, € 516,00 di sanzione amministrativa e circa € 100,00 di diritti di segreteria per il deposito del Permesso a Costruire in sanatoria. Al fine di completare le spese di regolarizzazione, lo scrivente Esperto ricorda che rimangono escluse le eventuali opere edilizie necessarie per ottenere una distribuzione planimetrica (diversa dall'attuale) che consenta di rispettare i Rapporti Aeroilluminanti. A titolo indicativo, visto quanto sopra riportato, si ipotizza un importo lavori di circa € 2.500,00.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		67	67	€ 80.400,00	€ 80.400,00
				€ 80.400,00	€ 80.400,00

9. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

-€ 4.020,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 780,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-€ 5.166,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

- € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.

9. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.434,00

Arrotondabile a:

€ 70.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):

€ 56.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":

€ 70.000,00

Milano, 16/10/2018

L'Esperto alla stima

Arch. Daniele Agostinelli