

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI RHO (MI)

Corso Europa n. 123

G.E. Dott.ssa GRAZIOLI - R.G.E. N. 1309/10

Creditore Procedente:

CONDOMINIO CORSO EUROPA 123 RHO (MI)

Debitore:

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
CANTIERE 1309/10
02/10/2010



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 GRAZIOLI

R.G.E. 1309/10

Creditore Procedente: **CONDOMINIO CORSO EUROPA N. 123 RHO (MI)**

Debitore:

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Milano, Via Savona n. 123, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 2/11/2010 è stato nominato esperto per la perizia estimativa dei beni immobili pignorati siti nel Comune di Rho (MI), in Corso Europa n. 123, e prestato giuramento di rito finale in data 29/03/2011.

In tale data il G.E. ha formulato all'esperto il seguente **quesito**:

- **PROVVEDA** 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 inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- **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

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

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 dichiarare 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, esaminati 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 31 marzo 2011 ha inoltrato una comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. al proprietario.

Nel corso delle indagini, ha eseguito le attività riguardanti, l'acquisizione della documentazione Catastale in data 1/04/2011 e le visure delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili presso la Conservatoria dei Registri

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

Immobiliari di Milano 2 in data 4/04/2011, in aggiornamento essenziale per il proseguo delle operazioni peritali.

In data 5/04/2011, ha effettuato un primo sopralluogo usuale ricognitivo, presso il compendio immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili, al fine di identificarli nel contesto urbano in cui sono inseriti, eseguendo un rilievo fotografico esterno dell'edificio e delle parti comuni.

Nel proseguo delle operazioni peritali, il sottoscritto ha ricevuto comunicazioni dal debitore e stabilito la data per effettuare il sopralluogo all'interno delle unità immobiliari oggetto della procedura.

In data 6 aprile alle ore 10,00, ha effettuato il sopralluogo finale all'interno delle unità immobiliari oggetto della procedura, previo consenso e alla presenza del signor proprietario dei beni immobili.

Durante il sopralluogo ha eseguito gli opportuni accertamenti e rilievi dello stato di fatto in comparazione con la documentazione catastale e necessario rilievo fotografico degli interni.

Per quanto concerne il proseguo e completezza delle operazioni peritali svolte, il CTU ritiene opportuno rimandare alla sezione e capitolo "regolarità edilizia ed urbanistica".

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto in data 30 aprile 2010, ai nn. R.G. e R.P. 53708/32309, a favore di: **CONDOMINIO CORSO EUROPA N.123 RHO (MI)**,
contro

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

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

Con scrittura privata autenticata in data 28 giugno 2006, n. 6989/3234 di repertorio, Notaio Tornambè Massimiliano, Cinisello Balsamo (MI), trascritta a Milano 2 in data 7/07/2006 ai nn. 107784/56337, i signori _____ e _____ hanno venduto al signor _____ i beni immobili oggetto della procedura e di stima per la piena proprietà.

4) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nel Comune di RHO (MI), Corso Europa n. 123 – piano: T-5- variazione toponomastica del 27/06/2006 n. 419817.1/2006 in atti dal 27/06/2006 (protocollo n. MI0419865) – VARIAZIONE DI TIPONOMASTICA – Fg. 22 – particella 247 – sub 6- Categoria: A/4 – classe 5 – consistenza 2,5 vani – rendita Euro 225,95= -

5) DATI CATASTALI ATTUALI E COERENZE

DATI CATASTALI:

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite in data 1/04/2011, censite al N.C.E.U. del Comune di Rho (MI), i dati relativi alle unità immobiliari pignorate risultano i seguenti:

LOCALI AL PIANO TERRA E SOLAI

foglio 22, particella 247, sub 6, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 2,5,

Rendita Catastale Euro 225,95, Corso Europa n. 123 piano T-5.

COERENZE DEI LOCALI AL P.T. IN CORPO DA NORD IN SENSO ORARIO:

corpo scale e passaggio comune, proprietà di terzi al sub. 7, Viale Europa, passaggio e cortile comune.

COERENZE DEI SOLAI AL PIANO 5° IN CORPO DA NORD IN SENSO

ORARIO:

solai proprietà di terzi, corridoio comune, corpo scale, cortile comune.

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

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

6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, aggiornate al 4/04/2011, i beni oggetto della procedura hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECHE:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data **07/07/2006** ai nn. R.G. e R.P. 107785/25964, capitale in Euro 120.000,00 per un totale in Euro 240.000,00, **a favore di: BANCA DI ROMA S.P.A.**, contro

Pignoramento immobiliare trascritto in data 30 aprile 2010, ai nn. R.G. e R.P. 53708/32309, a favore di: **CONDOMINIO CORSO EUROPA N.123 RHO (MI)**, contro

Le trascrizioni e i pignoramenti gravanti sui beni immobili sono allegati alla presente relazione e su foglio separato.

7) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel Comune di Rho (Mi), in Corso Europa e con accesso dal numero civico 123.

L'area è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

Il quadro dei servizi risulta efficiente nelle immediate vicinanze, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e attività polifunzionali), si trovano nelle immediate vicinanze.

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

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 800m e raggiungibile da fuori Milano mediante la strada Statale e l'innesto della tangenziale ovest di Milano, distanti rispettivamente circa 1,2km.

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di medio livello urbano.

8) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO – ESTERNO E PARTI COMUNI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parti integranti di un fabbricato edificato negli anni 20' e/o 30', ed è costituito da cinque livelli residenziali compreso il piano terra. La struttura in elevazione del fabbricato è portante dell'epoca, tipica a struttura mista.

La facciata esterna del fabbricato sul Corso Europa è costituita da intonaco civile e plastico di colore beige e parte in mattoni a vista, altresì, caratterizzata da diversi elementi architettonici: riquadri, lesene, modanature e balconi con balaustra in cemento e granigliato alla base.

I serramenti esterni sono di diversa natura, prevalentemente in legno di colore marrone ed interno bianco, altre in alluminio di colore bronzo; le persiane sono scorrevoli interno muro dello stesso colore; le finestre poste al piano terra sono protette da un grigliato in ferro lavorato.

La facciata esterna del fabbricato sul cortile interno è priva di elementi architettonici, ed è costituita da intonaco plastico di colore beige.

L'accesso principale avviene direttamente dal fronte strada di Corso Europa, mediante portone in legno a due ante di colore marrone, con successivo androne di passaggio avente un cancello all'interno in ferro lavorato e portone in legno lato cortile. L'androne è costituito da una pavimentazione in piastre di cemento e graniglia a quadri, il rivestimento pareti, sino ad una altezza di circa cm150 è stato

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

realizzato con intonaco rustico e successivo trattamento di tipo spugnato e di colore salmone, nella parte superiore con intonaco civile; lo stesso rivestimento è presente per il vano scale, costituito da pedate ed alzate in lastre di cemento e graniglia; i corridoi comuni di passaggio sono stati realizzati con una pavimentazione in piastrelle di graniglia di colore tendente al beige e marrone.

L'area cortilizia si presenta senza pavimentazione e quindi sterrata con marciapiede a contorno dell'immobile.

All'interno dell'area cortilizia è presente un corpo staccato con una destinazione autorimesse e realizzato in acciaio zincato.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, lo stato generale di manutenzione del fabbricato all'esterno e parti comuni sono in buone condizioni, restaurato in tempi recenti all'interno e di gradevole aspetto esterno per quanto riguarda la facciata su Corso Europa.

9) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'accesso alle unità immobiliari oggetto della procedura avviene direttamente dall'androne a destra e successivo corridoio comune di passaggio, il quale immette al corpo scale ed altre unità immobiliari.

Le unità immobiliari oggetto di stima al subalterno n.6, sono poste al piano terra e divise proprio dal corridoio comune di passaggio.

Premesso quanto sopra, le unità immobiliari sono **costituite in dettaglio, allo stato attuale in data sopralluogo come segue**: un locale unico con accesso indipendente dal corridoio comune e posto sul lato Corso Europa, altro locale posto sul lato cortile, sempre con accesso indipendente dal corridoio comune, e

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

composto da un locale predisposto a cucina e servizio, divisi da pareti con altezza di circa cm 200. Alle unità immobiliari sono annessi due solai posti al piano solaio.

Si attesta dapprima, che il locale posto sul lato cortile è stato oggetto di una ristrutturazione per la formazione di un servizio e spazio cucina, ma attualmente sospesa; per quanto riguarda la regolarità edilizia dei lavori eseguiti sino alla data attuale, si rimanda al capitolo specifico "Regolarità edilizia ed Urbanistica".

Alla conseguenza della ristrutturazione sospesa, il locale si presenta all'interno quasi totalmente al rustico, privo di massetto e pavimentazione, così come i rivestimenti e sanitari del servizio.

Le pareti si presentano in parte già intonacati a civile e parte al rustico per il necessario cablaggio dell'impianto elettrico, nonché idraulico.

Si rivela nel disimpegno di accesso al servizio e parete perimetrale, una cassaforte e solo il controtelaio del vano porta del servizio.

Il serramento d'ingresso è blindato e rivestito con pannelli di legno.

All'interno del locale posto sul Corso Europa, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di colore marrone.

Si rileva una nicchia sulla parete ad angolo lato ingresso ed elemento radiante in ghisa.

L'impianto elettrico presenta un inizio di cablaggio, ma attualmente sospeso.

Le pareti e soffitti di questo locale sono costituite da intonaco civile con idropittura di colore bianco; il serramento di ingresso è in legno a due ante di colore marrone fuori e bianco all'interno del locale.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato; la produzione di energia per l'acqua calda è fornita dal gas metano.

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

I due solai annessi posti al piano sottotetto sono confinanti e con copertura a decrescere sino al muro perimetrale; gli stessi presentano al limite del corridoio comune di accesso, un muretto alla base di sostegno con rete metallica e porte in acciaio zincato.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Come già sopra descritto e come si evince dalla documentazione fotografica, il locale posto sul lato cortile si presenta quasi totalmente al rustico per effetto della ristrutturazione sospesa.

Per quanto concerne il locale posto su Corso Europa, si attesta che non si rilevano danni importanti, soltanto parte dell'impianto elettrico ancora in fase di cablaggio, di conseguenza non a norma di legge.

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:*

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.

Di quanto sopra descritto al capitolo precedente e necessariamente in risposta al quesito del G.E., di cui alla presenza o meno della documentazione sopra citata, il

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

CTU dichiara che il fabbricato e locali oggetto della procedura, non sono forniti di alcuna documentazione relativa alla certificazioni degli impianti.

11) STATO OCCUPATIVO DEI BENI IMMOBILI

Come già descritto nel capitolo "operazioni peritali", il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del proprietario dei beni immobili, il quale ha dichiarato che le unità immobiliari sono libere e non sono locate.

12) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, si attesta dapprima **che la costruzione è iniziata prima il 1° settembre 1967.**

Per quanto concerne il locale posto lato cortile, **il C.T.U. dichiara che la distribuzione dei tavolati all'interno dello stesso non è conforme alla planimetria catastale, in quanto il locale nella stessa planimetria, presenta due locali divisi da una parete, di cui uno con inferiore larghezza e con accesso indipendente dal corridoio comune, mentre allo stato di fatto è presente la formazione di un servizio, dovuta ai lavori eseguiti, con i relativi tavolati di media altezza e vano porta; si dichiara altresì, che all'interno del presunto servizio, la sezione del muro confinante con la scala comune è stato ridotto a beneficio del locale servizio stesso, nonché, si rileva l'assenza dell'accesso dal corridoio comune.**

In merito alla regolarità edilizia delle opere realizzate all'interno del locale di cui sopra, **l'esperto descrive necessariamente che ha chiesto dapprima al proprietario la documentazione attestante la regolarità edilizia, il quale ha dichiarato di aver presentato una richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Rho,**

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

avente come oggetto, opere di manutenzione ordinaria e che la stessa richiesta è stata bocciata sia da Comune stesso sia dalla A.S.L., con effetto successivo all'interruzione dei lavori del Comune stesso con le seguenti dichiarazioni: **Punità immobiliare è inagibile e quindi non abitabile**, motivando la stessa, in quanto i locali allo stato di fatto non possiedono la dotazione e i requisiti minimi dimensionali degli spazi di abitazione fissati dal Vigente Regolamento Locale di Igiene ed il Vigente Regolamento Edilizio.

Inoltre, il proprietario ha dichiarato di aver consegnato al suo Legale di fiducia, la documentazione relativa alla risposta negativa del Comune di Rho, nonché, ha chiesto un supporto tecnico ad un Architetto di fiducia, per la soluzione delle problematiche sorte.

Successivamente, il CTU ha contattato sia il Legale sia il tecnico di fiducia, e chiesto informazioni inerenti alla documentazione di cui sopra.

A tal riguardo, il Legale ha comunicato le stesse informazioni del proprietario, e previo richiesta del CTU, ha avuto modo di ricevere mediante fax, la relativa documentazione di inagibilità del Comune di Rho.

Nel proseguo, il CTU ha avuto modo di ricevere ulteriori informazioni dal tecnico di fiducia in quanto lo stesso in possesso di ulteriore documentazione, e successivamente ha chiesto al proprietario, previo consenso, un ulteriore sopralluogo presso i beni immobili oggetto della procedura.

Al sopralluogo stabilito in data 30 maggio 2011 alle ore 13,30, il CTU ha potuto eseguire ulteriori accertamenti, alla presenza del proprietario e del tecnico di sua fiducia.

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

Al sopralluogo effettuato, il CTU ha potuto verificare quanto già effettuato nel precedente sopralluogo in relazione a quanto emerso dalle indagini, altresì, ha ricevuto ulteriori informazioni e relativa documentazione dal tecnico di fiducia, inerente alla risposta degli Organi preposti alla regolarità edilizia dei lavori eseguiti. Di quanto sopra suddetto e dall'esame della documentazione acquisita, il CTU alla data attuale, ritiene doverosamente attestare che le opere realizzate nel locale di cui sopra, non hanno avuto una regolare richiesta agli organi competenti, relativi ad una presentazione di una "DIA" in data lavori, ma la presentazione di una semplice richiesta di manutenzione ordinaria, nonché, per quanto emerso in relazione alla documentazione in essere degli Organi preposti e successiva interruzione dei lavori suddetti, **conferma che le opere eseguite sono a tutti gli effetti abusive.**

Per emendare tale irregolarità edilizie, è opportuno prevedere la futura predisposizione di una richiesta di Concessione in Sanatoria, nello specifico, in caso di futuro cambio di destinazione d'uso, **ma potrà essere accettata soltanto se le opere eseguite saranno riconducibili ai regolamenti edilizi in vigore.**

Se la sanatoria amministrativa sarà accettata, certamente correlata ai regolamenti edilizi vigenti, il CTU può solo descrivere alla data attuale, i costi medi professionali per la redazione della pratica in questione, per limitati interventi esterni e/o opere interne, possono essere preventivabili in **€ 2.000,00**, mentre, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come valore medio tra il minimo ed il massimo previsti dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa **€ 500,00**.

Pertanto, al valore finale dei beni immobili, si provvederà a detrarre la cifra dei costi sopradescritti, ovvero **€ 2.500,00** (inglobata nel valore totale).

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

13) CONSISTENZA E SUPERFICIE

Unità immobiliari al sub. 6, pari ad una consistenza catastale di vani 2,5.

Il locale posto al piano terra sul lato cortile, ha una superficie lorda commerciale complessiva pari a **mq. 20,00**.

Il locale posto al piano terra sul lato Corso Europa, ha una superficie lorda commerciale complessiva pari a **mq. 21,00**.

I due solai posti al piano solaio, hanno una superficie lorda commerciale complessiva pari a mq. 15,00 (consistenza 1/3 = **mq. 5,00**).

Per una superficie lorda commerciale complessiva di **mq. 46,00**.

14) DIVISIBILITA'

Dai sopralluoghi eseguiti si può con certezza dedurre, che allo stato attuale i due locali possono essere divisi in due lotti, con i relativi accessi indipendenti.

Certamente, nel caso particolare ed ipotetica divisione in due lotti, l'esperto richiama l'attenzione alle problematiche esistenti, altresì, alla consistenza dei due locali e futuri servizi separati, (se avverrà l'approvazione dagli organi competenti) nonché l'ubicazione prospiciente degli stessi e conseguentemente, non ritiene appropriata l'alienazione divisa in due lotti.

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

Trattasi complessivamente di proprietà ubicata in una zona vicina al centro cittadino del Comune Rho e servita da tutti i servizi correlati al supporto della residenza.

Certamente le unità immobiliari disgiunte e con accessi indipendenti pongono limiti per una futura alienazione, e per quanto tali, si accenna che, locali con le stesse

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

tipologie per edifici simili sono sempre stati all'occorrenza e per necessità condominiali ed oggetto di residenza di custodi degli stabili stessi.

Per quanto concerne la vetustà dell'edificio, la manutenzione in tutti gli aspetti correlati alle infrastrutture, facciate ed impiantistica generale al suo esterno, il CTU si è già espresso precedentemente e conferma che, le condizioni generali sono da ritenere buone, privi di danni e/o manutenzioni straordinarie emergenti.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base di quanto sopra descritto, tenendo debito conto delle problematiche attuali, l'esperto comunque ha acquisito diverse informazioni dagli operatori del settore e svolto le indagini più accurate ed appropriate per una oggettiva valutazione, ossia la determinazione del valore mediante l'analisi in funzione della domanda e dell'offerta di beni con le stesse caratteristiche tipologiche, indipendentemente dalle problematiche, ma correlato ad operazioni recenti di compravendita nello stesso compendio immobiliare e fabbricati aventi beni immobili simili al caso particolare in questione oggetto della procedura e di stima.

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”**.

Nel caso in questione, il valore sarà decurtato della opportuna percentuale in funzione delle caratteristiche tipologiche e stato di fatto dei beni immobili e con particolare riferimento alle irregolarità edilizie riscontrate del locale posto sul lato cortile.

VALORE DEI BENI IMMOBILI

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

È more da bettithare!
connetta del CTU
Francesco



Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, lo scrivente ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, già decurtati della consistenza e problematiche, che viene definito in € 1.600,00/mq.

Locali al piano terra	mq.	41,00 x € 1.600,00 =	€ 65.600,00	←
Solai al piano sottotetto	mq.	5,00 x € 1.600,00 =	€ 8.000,00	←
Per un totale		= €	73.600,00	
Per un totale arrotondato		= €	74.000,00	

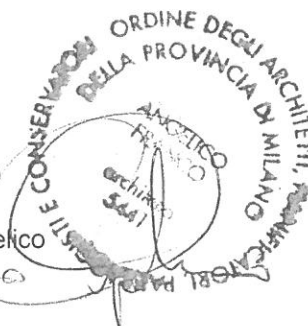
Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente deposita, oltre ai fascicoli di parte, la presente relazione in originale, una copia per ufficio e una copia su supporto informatico in formato Winword 2007.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- N. 1 - VISURE STORICHE PER IMMOBILE AGGIORNATE
- N. 2 - PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA
- N. 3 - DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA REGOLARITA' EDILIZIA
- N. 4 - ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- N. 5 - COPIA LETTERA E RICEVUTA RACC. A.R. AL DEBITORE
- N. 6 - COPIE RIC. INVIO PERIZIA VIA E-MAIL AL LEGALE CREDITORE PROC.
- N. 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Milano, li 2 Maggio 2011

L'ESPERTO
Arch. Franco Angelico



Dott. Arch. Franco Angelico