

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Civile di Milano – Sez. Esecuzioni Immobiliari

Procedura Agos Itafinco Spa/

R.G. 47298/00

Giudice Sig.a D.ssa Grazioli

Geom. SALVATORE ITALIA
Via Cenisio, 25 - 20154 MILANO
Telefono e Fax 02-33610130

Geom. Salvatore Italia

Con studio in Milano via Cenisio 25, in qualità di C.T.U.

Premessa

Avendo effettuato i sopralluoghi, redigo questa relazione.

QUESITO

Allegato in copia documento 1.

NOTA

Nel primo sopralluogo ho lasciato bigliettino, per essere contattato per la visita dell'immobile.

Successivamente ho inviato raccomandata AR documento 2, senza riscontro.

Presso il NCEU non sono attualmente reperibili le planimetrie catastali di Lainate.

Pertanto, la stima è esposta prudenziale senza avere visitato l'immobile (appartamento).

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

1) Certificazione ipo-catastale

A) Ipotecaria

Documento A.1) y _____ lietro fino al repertorio

atto acquisto 15.05.92

A favore e contro tras 33528/47713 dell'11.06.92 acquisto (allegata)



Handwritten signature and initials, possibly 'S.I.' or similar, over the stamp area.

Contro tras 31403/46032 del 16.05.00 pignoramento (all.)

Iscr 10649/47714 del 11.06.92 accensione mutuo (all.)

Documento A.2) _____

Contro tras 31403/46032 del 16.05.00 pignoramento (all.)

Documento A.3) _____ ge deceduta

A favore e contro tras 33528/47713 dell'11.06.92 acquisto (all.)

Iscr 10649/47714 del 11.06.92 accensione mutuo (all.)

Documento A.4) _____ utuataria con

Iscr 10649/47714 del 11.06.92 accensione mutuo (all.)

Documento A.4) _____ da tras acquisto _____

_____ indietro a 30.04.86

Iscr ipoteca 8710/46312 del 14.06.89

Documento A.5) _____ °: C.

A favore tras 2280/2688 del 15.01.85 modifica ragione sociale da

_____ & C.

Contro tras 24796/33594 del 07.05.86 fusione in Immobiliare

Documento A.6) _____

A favore tras 359/424 del 20.12.84 modifica ragione sociale a (

Contro tras 2280/2688 del 15.01.85 modifica ragione sociale a

_____ C.

Documento A.7) _____

Contro tras 359/424 del 20.12.84 modifica ragione sociale a

relazione

Nota

Le note di modifica ragione sociale non reperite nel cartaceo, sono state fatte con verifica incrociata con la certificazione notarile in atti.

B) Catastale

E' correttamente prodotta con lo storico da impianto meccanografico del NCT e relativo estratto mappa e con lo storico del NCEU.

Nota: allegata visura NCEU documento 3 ed estratto mappa NCT documento 4.

2) Normativa edilizia

Appartamento in edificio condominiale; eventuale variazione interna per spostamento tavolati, è sanabile ex art. 13 legge 47/85 di non sostanziale costo rispetto al valore dell'appartamento.

3) Descrizione

Appartamento in edificio condominiale in Lainate Frazione Barbaiana, via Prima Strada 5 piano terra (primo f.t) dell'edificio scala G, di due vani ed accessori come da rogito.

L'edificio fa parte di complesso immobiliare denominato I Girasoli, con due piscine grande e piccola e tennis all'interno, con portineria, con finiture di tipo economico in discreto stato di manutenzione (fotografie 1-2).

Quelle dell'appartamento si presume di tipo economico, in normale manutenzione; il riscaldamento è autonomo.

4) Criterio di stima

Ritengo applicabile il criterio commerciale del valore a metro quadrato, in base alla zona in cui è allocato l'immobile.

5) Divisibilità

relazione



Piccola unità immobiliare non comodamente divisibile.

6) Valutazione

Passando alla stima dell'immobile descritto, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, tenendo presente:

- Lo stato di fatto (consistenza, vetustà, manutenzione);
- L'ubicazione in pianta e nel piano dell'edificio di cui fa parte;
- L'ubicazione dell'edificio,
- I prezzi praticati in zona e fatte le debite proporzioni,

ritengo che il valore venale in comune commercio da attribuirgli sia di complessivi € 98.000,00 pari a circa € 1.400/mq. per stimati circa mq. 70.

7) Individuazione e base d'asta

Appartamento in edificio condominiale in Lainate Frazione Barbaiana provincia di Milano, via Prima strada 5, di piano terreno (primo f.t) di due vani e accessori, censito al NCEU al foglio 16, mappale 894, subalterno 29, categoria A/3, classe 4, vani 3,5, rendita € 198,84.

Confini in linea di contorno: vano scala, pianerottolo, appartamento sub. 28, cortile comune per due lati, appartamento sub. 30.

Prezzo base d'asta € 98.000,00

Avendo così espletato il mandato conferitomi, chiudo questa relazione.

In fede.



Salvatore Italia



Milano, 10 Giugno 2003

Allegati: quesito, raccomandata, visure ipotecarie, visura NCEU ed estratto mappa NCT, 2 fotografie *Re Re*

Deposito: documentazione ipocatastale, una copia della CTU, dischetto

relazione