

ALFREDO LOTTI
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. n° 42/2012

G.E Dott. CESARE DE SAPIA

Creditore :

Contro :

RELAZIONE DI STIMA

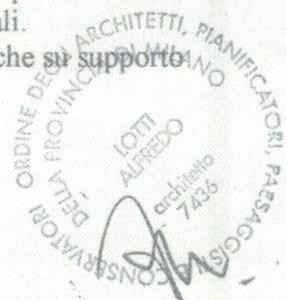
APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI CESANO BOSCONI VIA S. FRANCESCO D'ASSISI N. 27

Esperto nominato : Arch. Alfredo Lotti

Premesse :

Lo scrivente Arch. Alfredo Lotti, con studio in Milano, Via Cernaia, 5 iscritto all'Ordine degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Milano al n° 7436 nonché all'albo dei consulenti del Tribunale di Milano al n° 9758 nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima dell'immobile pignorato e la verifica dei documenti ipocatastali in data 30 / 04 / 2014 dopo aver prestato il giuramento di rito in data 29 / 05 / 2014 innanzi al Giudice Dott. CESARE DE SAPIA con termine per il deposito della relazione sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13 / 11 / 2014 avviava le operazioni peritali.

Sulla base di quanto sopra redige la presente relazione che viene fornita anche su supporto informatico.



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 inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del / i bene/ i debitor / 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 di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) Ad avvertire 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, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se questo 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, verificando in ogni caso l'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 di un 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
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o 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.

ALFREDO LOTTI
ARCHITETTO

- 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'art. 46 del D.L.vo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.
- 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :
- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192/05 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia ;
- 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 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
- 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.
- 10) **Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati :**
- dati catastali dell'immobile ;
 - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa ;
 - se l'immobile debba ritenersi libero o occupato ;
 - valore dell'immobile libero ed occupato ;
 - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

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 coerenze su foglio separato
- c) fotografie esterne ed interne del /i bene/i, nonché la relativa planimetria ;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all' elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda inoltre ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.
Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii
Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di
Impossibilità di rispettare il termine concesso.

ALFREDO LOTTI
ARCHITETTO

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di

acquisire i documenti mancanti necessari ed 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 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

Appartamento in Cesano Boscone (Mi) – Via San Francesco D'Assisi, 27

Relazione peritale

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale per l'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata. Il sottoscritto provvedeva altresì alle opportune verifiche tecnico – urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata del Comune di Corsico, dai quali, assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

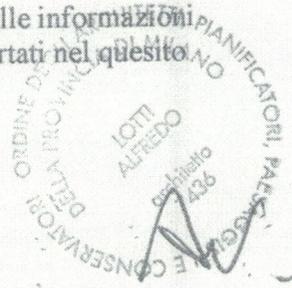
In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria – catastale depositata in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano. Successivamente in data 9 Luglio 2014 alle h. 18.00, il sottoscritto si recava sul posto accedendo all'immobile.

1) Ad avvertire 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 ;

Dopo aver comunicato al debitore l'inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata con ricevuta di ritorno (**allegato A**) per il giorno 3 Luglio 2014 alle h. 18.00 lo scrivente, concordava con l'esecutato un nuovo appuntamento per il 9 Luglio 2014 alle h. 18.00.

Si procedeva pertanto alla visita dell'immobile in data 9/07/2014 alle h. 18.00
Al momento del sopralluogo era presente la Sig.ra _____, con il padre, l'esecutato era assente.

Si procedeva dunque, ad effettuare il sopralluogo operando un ispezione all'interno ed all'esterno dell'immobile al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e descrizione del bene. Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, nonché dalle informazioni assunte presso tecnici e operatori immobiliari, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue :



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 questo 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;

Appartamento con solaio e Box :

La proprietà pignorata è costituita da una unità immobiliare, (appartamento) posta in Comune di Cesano Boscone (MI) via S. Francesco D'Assisi n. 27 attualmente censita al N.C.E.U. di Milano con i seguenti identificativi :

Foglio 6 – particella 174 – sub 23 - cat. A /3 – classe 1 – consistenza 3,5 vani – R.C. Euro 225,95
Via S. Francesco d'assisi n. 27 piano 1 – 4

Ed un Box in Comune di Cesano Boscone (Mi) alla via S. Francesco D'assisi n. 27 piano T, censito al N.C.E.U. foglio 6, map. 173, sub 4, cat. C/6, classe 4 – consistenza 11 mq. – rendita € 37,49

Intestato a _____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e
per 1/2 in regime di comunione dei beni

Coerenze dell'appartamento : a nord-est parti comuni e appartamento sub 5 ; a sud-est mappale 175 ; a sud-ovest cortile comune ; a nord-ovest appartamento al sub 7.

Coerenze del solaio : a nord-est corridoio comune ; a sud-est solaio sub 7 ; a sud-ovest cortile comune, a nord-ovest solaio sub 5.

Coerenze box : box di altra proprietà, altra proprietà, box di altra proprietà, cortile comune.

2.1) Estremi atto di pignoramento :

- Atto di pignoramento immobiliare eseguito in data 25 Novembre 2011 dall' Ufficiale Giudiziario dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Milano trascritto presso l' ufficio dei registri immobiliari di Milano 2 in data 25 Gennaio 2012 ai numeri 8096/5556 a favore di S.a.s. CENTRO

COSTRUZIONI CASE

Con il quale veniva sottoposto a pignoramento il seguente immobile per la piena proprietà del debitore esecutato

- In Comune di Cesano Boscone (20094 - MI) via S. Francesco D' Assisi n. 27

Quota 1/2 dell'unità immobiliare

(allegato B)



NCEU

Appartamento fg. 6 – map. 174 – sub 23 - cat. A /3 – cl.1 – consistenza 3, 5 vani – R.C. Euro 225, 95
piano 1 – 4

Box fg. 6 – mapp- 173 – sub 4 – cat. C / 6 – cl. 4 – consistenza 11 mq. – rendita € 37,49
Piano T

I beni oggetto dell' esecuzione nell'atto di pignoramento si riferiscono a V. S. Francesco D'Assisi, 27 a Cesano Boscone, (MI) :

Appartamento fg. 6 – map. 174 – sub 23 - cat. A /3 – cl.1 – consistenza 3, 5 vani – R.C. Euro 225, 95
piano 1 – 4

Box fg. 6 – mapp- 173 – sub 4 – cat. C / 6 – cl. 4 – consistenza 11 mq. – rendita € 37,49
Piano T

2.2) Estremi atto di provenienza :

con scrittura privata di compravendita autenticata in data 21 febbraio 2008 dal Dott. Cesare Cantù, Notaio in Milano, repertorio n. 34990 / 13340, trascritta presso gli Uffici del Territorio di Milano Circonscrizione di Milano 2 in data 15 Novembre 2001 ai nn. 124532/ 77680,

nato a () il nata a
(UD) il 16 Luglio 1955, vendevano a – nata a Milano il 5 Agosto 1970,
Cod. Fisc. e nato a ()
il Cod. Fisc. () , che acquistavano in regime di

comunione legale dei beni la piena proprietà della porzione immobiliare in Cesano Boscone (MI), Via S. Francesco D' Assisi n. 27, costituita da

appartamento di due locali e servizi al piano primo, con annesso vano di solaio al piano quarto censito al Catasto Fabbricati. fg. 6 – map. 174 – sub 23 - cat. A /3 – cl.1 – consistenza 3, 5 vani – R.C. Euro 225, 95
piano 1 – 4

Box fg. 6 – mapp- 173 – sub 4 – cat. C / 6 – cl. 4 – consistenza 11 mq. – rendita € 37,49
Piano T

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza :

Con atto di compravendita in data 30 Ottobre 2001 n 34990 / 13340 rep. Notaio Cesare Cantù di Milano, trascritto a Milano 2 il 15 Novembre 2001 n. 124532 / 77680, i signori

acquistavano in regime di comunione legale dei beni gli immobili in oggetto dai signori :

- Al ventennio gli immobili in oggetto risultano di proprietà dei signori

(allegato C)



3) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i ;

Ubicazione dell'immobile :

L'immobile oggetto della presente si trova a Cesano Boscone, Comune situato a circa sei chilometri dal centro del capoluogo Lombardo in direzione sud/ovest. I mezzi pubblici di collegamento con il capoluogo lombardo, sono numerosi e ciò consente un agevole collegamento con Milano.

La proprietà pignorata, posta in una zona caratterizzata da una media densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo popolare – civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di scuole, negozi, centri commerciali e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

Lo stabile in cui si trova la proprietà pignorata fa parte di un complesso immobiliare civile costruito negli anni 60' a cui si accede da un portone pedonale e un passo carraio posti su V. S. Francesco D' Assisi.

L'edificio ad abitazione ha una tipologia in linea con un corpo scale centrale. Sulla parte interna cortile accesso box.

Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati il livello generale del corpo di fabbrica, può essere considerato buono e discreto stato generale di manutenzione.

Descrizione sommaria e consistenza :

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato a meno di una apertura dal soggiorno alla cucina (chiuso, ma non denunciato) e di un apertura dal corridoio verso la cucina.

APPARTAMENTO con solaio

È posto al piano 1° fuori terra con unica esposizione a sud ed è composto da :
ingresso, bagno, soggiorno, cucina e camera. Oltre a vano solaio posto al piano
5 fuori terra

La superficie " lorda commerciale " dell'unità misurata e verificata in luogo è di circa mq. 55 valutati al 100 % compresi i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna. (muri comuni 1/2 solaio 1/3)

Box

Box nel cortile interno in buone condizioni generali

(piante e visure allegato D)



Brevi cenni sulle principali finiture interne ed esterne dell'immobile :

Internamente l'unità immobiliare ha pavimenti in legno parquet prefinito in tutti i locali. Le pareti sono costituite da forati in laterizio intonacati e rivestiti in tinta lavabile. i plafoni sono intonacati e verniciati a civile.

I serramenti delle finestre sono in legno con vetro .

Le porte interne sono in legno ; la porta dell'ingresso principale è blindata.

L'impianto elettrico è a norma. I conduttori sono sottotraccia con salvavite

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, provvisto di elementi radianti.

L'unità immobiliare, concludendo ha le caratteristiche dell'abitazione civile con buone rifiniture e criterio distributivo degli ambienti regolare.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è ottimo.

Esternamente l'aspetto architettonico dell'edificio è semplice, ed è costituito da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'ingresso del civico 27 si presenta in buono stato di manutenzione.

Le caratteristiche tecniche delle parti comuni sono le seguenti :

androne con pavimenti in marmo e pareti verniciate in idropittura.

Pianerottoli in marmette di seminato.

Vano scale con pavimentazione in seminato e pareti verniciate in idropittura al quarzo.

L'edificio è in buono stato di manutenzione e le facciate si presentano in condizioni discrete.

(fotografie allegato E)

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 di un eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio ;

La proprietà pignorata è abitata dalla ex moglie dell' esecutato, _____ ;
Non risultano contratti in locazione in qualità di dante causa.

Non risultano contratti aventi data certa anteriore al pignoramento

(allegato F)



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
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o 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

Pendenze condominiali :

Non sono presenti pendenze condominiali.

(allegato G)

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.

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la conservatoria del RR. II alla data del 17 Luglio 2014, si rileva quanto segue :

TRASCRIZIONI CONTRO :

Trascrizione in data del 25 . 01. 2012 al nn. 8096/5556 relativo ad atto esecutivo cautelare immobiliare del 03.12. 2011 nn. di repertorio 21722/2011 promosso da S.A.S. Centro Costruzioni Case con sede in Cesano Boscone (Mi) per la quota di ½ del debitore esecutato, riguardante, l'immobile oggetto della presente relazione.

ISCRIZIONI CONTRO :

Iscrizione in data del 15. 11.2001 al nn. 124533/28522 a favore di Banca Woolwich S. p.a. e a carico di _____ re _____ garanzia del mutuo di originarie lire 200.000.000 con ipoteca pari a lire 400.000.000 ; ipoteca gravante esclusivamente sull'intera proprietà degli immobili oggetto del pignoramento.

Iscrizione in data del 22.10.2009 al nn. 141537/28313 a favore di Equitalia Esatri S.p.a. e a carico di _____ a garanzia del credito di € 43.563,31 con ipoteca pari ad € 87.126,62 ; ipoteca gravante sulle quote di ½ degli immobili oggetto del pignoramento.

(allegato H)

- 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' art. 46 del D.L.vo 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.**

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica ed edilizia, l'immobile risulta essere stato regolarmente assentito e realizzato, così come si evince dall'atto notarile redatto dal Notaio Cesare Cantù, in quanto al punto 7 dello stesso atto si legge che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 / 9 / 1967 come da scheda catastale intestata _____ Il tutto è avallato dalla concessione del mutuo del Credito Artigiano.

A seguito di ciò le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cesano Boscone a nome _____ non hanno dato esito positivo in quanto lo stesso non è il titolare del nulla osta di costruzioni, ma bensì uno degli acquirenti dell'unità immobiliare costituenti il fabbricato.

Costruzione iniziata prima del 1967 : si

(allegato I)

Allo stato attuale risulta una difformità nella planimetria catastale (ultimo stato concesso) all'interno dell'appartamento riguardante l'ingresso nella cucina dal soggiorno, dove risulta aperto, quando nella situazione attuale risulta l'ingresso nella cucina dal corridoio d'ingresso.

Non risultano agli atti permessi concessioni o sanatorie riguardanti queste difformità. I costi per sanare queste difformità possono variare da 1500 e 2000 euro oltre sanzioni comunali che sono di € 516

8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione ;

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 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Classe energetica D IPE (indice prestazione energetica) 115,62

(allegato L)



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.

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con operatori immobiliari della zona, dall'analisi dei dati e delle informazioni rilevate attraverso la consultazione della "rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia anno 2014" edito dalla Camera di Commercio di Milano e Provincia, Borsa Immobiliare di Milano, (**allegato M**) nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento al quesito formulato dal G.E., considerato che :

Trattasi complessivamente di proprietà in condizioni buone, inserita in un contesto urbano vicino al centro, in buono stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici e illuminotecnici tipici delle abitazioni del periodo.

Lo scrivente, in riferimento anche al quesito del G.E. procederà alla determinazione del valore venale attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di affittanza e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi.

I fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, stanno condizionando anche il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di significativi ribassi nelle quotazioni e nelle trattative. Se si mantiene una certa quotazione per quanto riguarda il mercato immobiliare medio alto altrettanto è vero, ma in negativo, per quanto riguarda i valori di quello medio basso.

Il criteri estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Il valore di mercato, come sopra definito, può essere considerato peraltro "il più probabile" su base estimativa

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà simili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi compreso le pertinenze accessorie; nello stato e nelle reali condizioni in cui si è presentata alle ispezione peritale, il seguente più attuale valore peritale :



ALFREDO LOTTI
ARCHITETTO

Valore di stima dell'appartamento con annesso vano solaio libero – Euro 110. 000

(dicono Euro centodiecimila /00), corrispondente ad un'incidenza di 2.000,00 Euro/mq. per 55 mq. complessivi di superficie " lorda commerciale " .

Valore di stima dell'appartamento con cantina occupato – Euro 77. 000

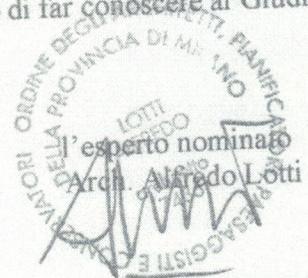
Valore di stima del box – Euro 20. 000

Valore di stima del box occupato Euro 14.000

Per gli immobili occupati si considera il 30 % in meno del valore dell'appartamento libero

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Milano 23 Settembre 2014



Si allegano i seguenti documenti :

- a. (A) comunicazioni alle parti di inizio operazioni peritali e avviso di ricevimento della raccomandata
- b. (B) Atto di pignoramento
- c. (C) Atto certificazione notarile
- d. (D) planimetrie e visure
- e. (E) fotografie
- f. (F) stato di possesso immobile e contratti
- g. (G) pendenze condominiali
- h. (H) elenco iscrizioni e trascrizioni
- i. (I) atto provenienza
- l. (L) ACE certificazione energetica
- m. (M) rilevazioni prezzi immobili

attestazione dell'invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

si allega su foglio a parte

- elenco iscrizioni e trascrizioni
- identificazione catastale e coerenze del bene
- dati catastali dell'immobile ;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa ;
- se l'immobile debba ritenersi libero o occupato ;
- valore dell'immobile libero ed occupato ;
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati :

- dati catastali dell'immobile ;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa ;
- se l'immobile debba ritenersi libero o occupato ;
- valore dell'immobile libero ed occupato ;
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

dati catastali dell'immobile :

La proprietà pignorata è costituita da una unità immobiliare, (appartamento) posta in Comune di Cesano Boscone (MI) via S. Francesco D'Assisi n. 27 attualmente censita al N.C.E.U. di Milano con i seguenti identificativi :

Foglio 6 – particella 174 – sub 23 - cat. A /3 – classe 1 – consistenza 3,5 vani – R.C. Euro 225,95
Via S. Francesco d'assisi n. 27 piano 1 – 4

Ed un Box in Comune di Cesano Boscone (Mi) alla via S. Francesco D'assisi n. 27 piano T, censito al N.C.E.U. foglio 6, map. 173, sub 4, cat. C/6, classe 4 – consistenza 11 mq. – rendita € 37,49

se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa :

Intestato a _____ r proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e l
r ½ in regime di comunione dei beni

se l'immobile debba ritenersi libero o occupato :

La proprietà pignorata è abitata dalla ex moglie dell' esecutato,

valore dell'immobile libero ed occupato :

Valore di stima dell'appartamento con annesso vano solaio libero – Euro 110. 000

Valore di stima dell'appartamento con cantina occupato – Euro 77. 000

Valore di stima del box libero– Euro 20. 000

Valore di stima del box occupato Euro 14.000



ALFREDO LOTTI
ARCHITETTO

ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

Allo stato attuale risulta una difformità nella planimetria catastale (ultimo stato concessionato) all'interno dell'appartamento riguardante l'ingresso nella cucina dal soggiorno, dove risulta aperto, quando nella situazione attuale risulta l'ingresso nella cucina dal corridoio d'ingresso.

Non risultano agli atti permessi concessioni o sanatorie riguardanti queste difformità.
I costi per sanare queste difformità possono variare da 1500 e 2000 euro oltre, ~~Sanzioni comunali~~ che sono di € 516

