

DOTT. ARCH. ISABELLA TANGARI
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE
CIVILE DI MILANO N° 10248
Via Lamarmora, 18 - 20122 Milano
Tel./Fax. 02/5460390 - E-mail: isabella@tangari.it

TRIBUNALE DI MILANO

CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO

Sezione III Esecuzioni Immobiliari

R.G. 1030/03

Giudice Esecutore: Dott.ssa Ferrero

LA PRESENTE RELAZIONE VIENE DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN
ORIGINALE, IN COPIA SEMPLICE E SU SUPPORTO INFORMATICO

RELAZIONE DI STIMA

delle unità immobiliari

site in

CERRO MAGGIORE (MI)

VIA MARELLI, 150

APPARTAMENTO (Piano primo, foglio 2, part. 391, sub 3,)

E

LABORATORIO più UFFICI e SERVIZI (Piano Terra, foglio 2, part. 391, sub 2)

CAUSA

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.

contro

MATTUZZI LILIANA

R.G.E. 1030/03

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni,

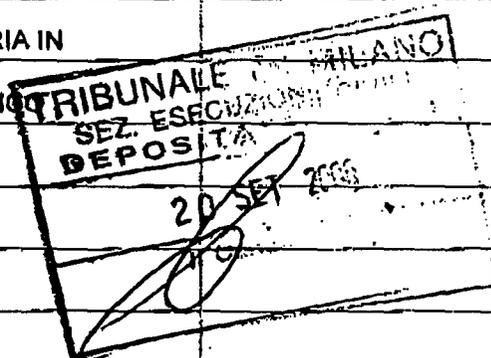
PREMESSO CHE

all'udienza del giorno 13 Giugno 2006 la sottoscritta Dott. Arch. ISABELLA

TANGARI, nata a Milano il 01 Aprile 1967, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al

n. 9110 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano al n.10248,

con studio in Milano, Via Lamarmora, 18, Tel./Fax. 02/5460390, veniva nominata



C.T.U. per la causa indicata in epigrafe;

che venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1) quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifici se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);

2) quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

3) esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;

4) segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale, sospendendo provvisoriamente le operazioni;

5) descriva il bene con indicazione dello stato occupativo e, qualora accerti che il bene è occupato da soggetti diversi dal debitore, verifichi se ciò avvenga in forza di contratto registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;

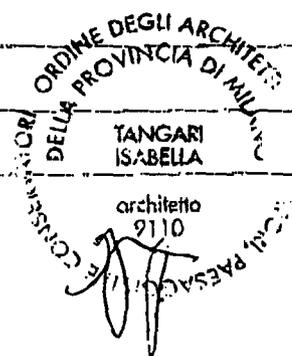
6) alleggi alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;

b) descrizione del bene con identificazione catastale del bene e delle coerenze;

c) fotografie interno ed esterno.

7) Fornisca le notizie di cui all'art. n. 40 della L. 47/85 e del D.Lvo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed



urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima;

8) depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96); trasmetta copia della relazione ai creditori che ne facciano richiesta, anche telefonica.

9) Invita l'esperto a verificare la completezza della relazione di stima effettuata sulla quota del fallimento Tagliaferri con il presente quesito, senza procedere a nuova relazione prima dell'udienza

CIÒ PREMESSO

Il Perito, esaminati atti e documenti, sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente relazione:

1) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

CON INDICAZIONE DEI BENI COLPITI

Il C.T.U. esaminati i documenti forniti ha identificato quale bene pignorato :

1) quota pari a $\frac{1}{2}$ di appartamento più cantina e terrazzo sito in Cerro Maggiore (MI), Via Marelli, 150, foglio 2, part. 391, sub 3, piano 1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 9,5, Rc. € 1.030,33., di proprietà al 50% di **MATTUZZI LILIANA**, nata a Legnano il 12.11.1959, residente in Cerro Maggiore (MI) - Via IV Novembre, 55 ed al 50% di **TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA**.

2) quota pari a $\frac{1}{2}$ di laboratorio più uffici sito in Cerro Maggiore (MI), Via Marelli, 150, foglio 2, part. 391, sub 2, piano T, cat. C/3, cl. 3, consistenza 255 Mq, Rc. € 513,62, di proprietà al 50% di **MATTUZZI LILIANA** nata a Legnano il 12.11.1959, residente in Cerro Maggiore (MI) - Via IV Novembre, 55 ed al 50% di **TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA**.

L'area a cortile è graffata al mappale 391, quale pertinenza dello stesso.



Formalità pregiudizievoli insistenti sull'immobile:

- Pignoramento immobiliare del 22 Luglio 2003, notificato il 24 luglio 2003 a Mattuzzi

Liliana residente a Cerro Maggiore, Via IV Novembre, 55, mediante consegna di

copia dell'atto a mano, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Milano 2 in data 6

Agosto 2003 n. 73622/123078. (allegato 1).

2) PROVENIENZA E ATTUALE INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere state di proprietà del

Sig. MATTUZZI DAMIANO fino al 4 Giugno 1984.

In data 4.6.1984 decedeva il Sig. Mattuzzi Damiano e i beni passavano per

successione ai Sigg. Tagliaferri Maria Grazia, nata a Legnano il 18.2.1936, Mattuzzi

Liliana nata a Legnano il 2.11.1959 e Mattuzzi Tiziano nato a Legnano il 12.6.1961.

In data 29.6.1997 con denuncia di successione per morte del Sig. Mattuzzi Tiziano

la quota di un terzo si devolveva alle Sig.re Tagliaferri Maria Grazia e Mattuzzi

Liliana (allegato 2).

Attualmente in Catasto i beni risultano intestati a Tagliaferri Maria Grazia per $\frac{1}{2}$ e a

Mattuzzi Liliana per $\frac{1}{2}$ (allegato 4).

3/4) REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE, TRASCRIZIONI E

ISCRIZIONI E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IN ATTO

Il C.T.U. ha eseguito il controllo della documentazione ipotecaria e ne ha accertato

la completezza (allegato 2,3).

Per quanto riguarda la documentazione catastale il C.T.U. al momento del

sopralluogo eseguito nel 2003 ha verificato che al piano interrato, nel locale

cantina sono stati costruiti due tavolati per separare il locale caldaia, i suddetti

tavolati non risultano sulla scheda catastale corrispondente (vedi pianta allegata

situazione esistente nella relazione del 9.9.03) e al piano terra nei locali adibiti ad



uffici sono stati costruiti due tavolati a creazione corridoio e segreteria uffici, anche questi tavolati non risultano sulla scheda catastale corrispondente (vedi pianta allegata situazione esistente nella relazione del 9.9.03).

Dalle ricerche effettuate in Comune è emersa la presenza di pratica comunale D.I.A. n. 50 del 4.3.97 a nome Tagliaferri Maria Grazia socia Fratelli Mattuzzi s.r.l., tale pratica è stata richiesta dal C.T.U. per verificare se si tratti di opere inerenti ai tavolati in oggetto, ma attualmente non risulta disponibile.

Se la pratica non riguardasse i tavolati in questione per sistemare la situazione si dovrebbe eseguire una pratica comunale D.I.A. in sanatoria pagando una sanzione di € 516,00 più l'onorario richiesto dal professionista incaricato e accatastare di nuovo gli immobili con una pratica DOCFA per variazioni interne al costo di circa € 1.000,00.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE (all. 1, 2, 3, 4,5):

TRASCRIZIONI:

- 1) Pignoramento di € 129.812,34 oltre interessi, spese competenze e onorari di esecuzione, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano 2 in data 6/8/2003 ai numeri 73622/123078 a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a. e a carico della Sig.ra MATTUZZI LILIANA.
- 2) Accettazione tacita eredità del 24.2.2005 n. 24703/12319 a favore di Tagliaferri Maria Grazia, Mattuzzi Liliana, Mattuzzi Tiziano.
- 3) Accettazione tacita eredità del 24.2.2005 n. 24702/12318 a favore di Tagliaferri Maria Grazia, Mattuzzi Liliana (Allegato 3).

ISCRIZIONI:

- 1) Ipoteca volontaria di € 330.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 20/5/1993 ai n. 38358/7342 a favore del Banco Lariano



S.p.a. con sede in Como.

2) Ipoteca volontaria di £. 700.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 01/3/2000 ai n. 5184/18460 a favore di Tagliaferri Anna Maria nata a Legnano il 18 dicembre 1938.

3) Ipoteca giudiziale di £. 42.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 7/3/2000 ai n. 5958/21089 a favore di San Paolo Imi S.p.a. con sede in Torino.

4) Ipoteca giudiziale di £. 347.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 21/4/2000 ai n. 10743/38410 a favore di Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.a. con sede in Roma - P.zza Fontana, 4.

5) Ipoteca giudiziale di £. 165.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 1/8/2000 ai n. 22788/78175 a favore di Banca di Legnano S.p.a. con sede in Legnano.

6) Ipoteca giudiziale di £. 13.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 26/9/2000 a favore di Banca di Legnano S.p.a. con sede in Legnano (Allegato 2).

A questo punto per quanto riguarda il punto 5.

5) DESCRIZIONE DEI BENI

Il C.T.U. per la descrizione dei beni rimanda alla relazione depositata dallo stesso in data 9 Aprile 2003, pagg.2-7.

STATO OCCUPATIVO

Per quanto occorrer possa, si fa presente che nel 2003 la situazione occupativa era la seguente:

1) appartamento al piano primo abitato dalla Sig.ra Tagliaferri Maria Grazia;



2) laboratorio più uffici al piano terreno locato a terzi con obbligo di rilasciare il suddetto immobile alla data della vendita (transazione autorizzata dal Tribunale in data 12/12/02).

Attualmente, non essendo riuscito a contattare la Sig.ra Mattuzzi Liliana, il C.T.U. non sa quale sia lo stato occupativo.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. della provincia di Milano - Comune di Cerro Maggiore - nel seguente modo :

APPARTAMENTO PIANO PRIMO : foglio 2, part. 391, sub 3, Via Marelli, 150, piano 1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 9,5, Rc. € 1.030,33.

Coerenze : Nord/Est mapp 120, Sud/Est mapp 392, Sud/Ovest mapp 392, Nord/Ovest mapp 119.

L'unità immobiliare é intestata al 50% a TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA ed al 50% a MATTUZZI LILIANA, figlia della Sig.ra Tagliaferri.

LABORATORIO PIANO TERRA : foglio 2, part. 391, sub 2, Via Marelli, 150, piano T, cat. C/3, cl. 3, consistenza 255 Mq, Rc. € 513,62.

Coerenze : Nord/Est mapp 120, Sud/Est mapp 392, Sud/Ovest mapp 392, Nord/Ovest mapp 119.

L'unità immobiliare é intestata al 50% a TAGLIAFERRI MARIA GRAZIA ed al 50% a MATTUZZI LILIANA, figlia della Sig.ra Tagliaferri.

CONDIZIONI

Per quanto riguarda le condizioni, sempre come detto sopra il C.T.U., non essendo riuscito a contattare la Sig.ra Mattuzzi Liliana e non avendo eseguito un sopralluogo successivo rispetto a quello eseguito nel 2003, non può affermare in che stato siano attualmente gli immobili.



CONSISTENZA

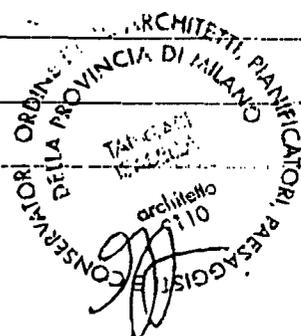
S.L.P. Superficie Lorda di Pavimento

1) Appartamento Piano Primo (Sub3)	mq.	196
Terrazzo	mq.	43
Balconi	mq.	23
Locale Taverna	mq.	46
Locale Caldaia	mq.	21
2) Laboratorio Piano Terra (Sub2)	mq.	118
Uffici	mq.	129
3) Giardino/cortile	mq.	512

Superficie convenzionale vendibile

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie vendibile :

1) Appartamento Piano Primo (Sub3)	100% x mq.	196	mq.	196
Terrazzo	30% x mq.	43	mq.	12,9
Balconi	25% x mq.	23	mq.	5,7
Locale Taverna	35% x mq.	46	mq.	16,1
Locale Caldaia	20% x mq.	21	mq.	4,2
TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE APPARTAMENTO			MQ.	234,9
SUPERFICIE VENDIBILE APPARTAMENTO ARROTONDATA			MQ.	235
2) Laboratorio Piano Terra (Sub2)	100% x mq.	118	mq.	118
Uffici	100% x mq.	129	mq.	129
TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE LABORATORIO - UFFICI			MQ.	247
SUPERFICIE VENDIBILE LABORATORIO - UFFICI			MQ.	247
3) Giardino/cortile	10% x mq.	512	mq.	51,2



TOTALE SUPERFICIE VENDIBILE GIARDINO - CORTILE	MQ.	51,2
SUPERFICIE VENDIBILE GIARDINO - CORTILE ARROTONDATA	MQ.	51
SUPERFICIE VENDIBILE IMMOBILE : 1+2+3	MQ.	533

STIMA

Per quanto riguarda la stima del valore immobiliare secondo il C.T.U. è necessario procedere ad un adeguamento dei valori precedentemente stimati, visto che detti valori si riferivano al 2003 e, in seguito a indagini di mercato effettuate e ai valori riportati sul CAMM (rilevazione dei prezzi degli immobili), il mercato immobiliare nella zona di Cerro Maggiore, per gli immobili costruiti entro i 35 anni, dal 2003 al 2006 ha subito un aumento pari circa al 30%.

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'immobile) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Settembre 2006 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE 2006 DELLE UNITA' IMMOBILIARI STIMATE IN BLOCCO, LIBERE, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO:

1) APPARTAMENTO - CANTINA/TAVERNA	€/MQ.	910,00
2) LABORATORIO - UFFICI	€/MQ.	949,00



3) GIARDINO/CORTILE €./MQ. 929,50

Per ottenere il valore immobiliare a Settembre 2006 si moltiplica la superficie per il valore al mq :

1) APPARTAMENTO mq. 235 x €. 910,00 = € 213.850,00

2) LABORATORIO - UFFICI mq. 247 x €. 949,00 = € 234.403,00

3) GIARDINO - CORTILE mq. 51 x €. 929,50 = € 47.404,50

VALORE TOTALE IMMOBILE: 1 + 2 + 3 € 495.684,50

VALORE UNITA' IMMOBILIARI LIBERE € 495.657,50

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE 2006 DELLE UNITA' IMMOBILIARI STIMATE IN BLOCCO, LIBERE, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO AMMONTA A:

VALORE UNITA' IMMOBILIARI LIBERE €. 495.657,50

(quattrocentonovantacinquemilaseicentocinquantesetteeuro/50)

Nel caso si considerino le unità immobiliari occupate verrà applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 20% del valore stimato.

Deprezzamento €. 495.657,50 x 20% = €. 99.131,50

Valore stimato deprezzamento € 495.657,50 - € 99.131,50 = € 396.526,00

VALORE UNITA' IMMOBILIARI OCCUPATE €. 396.526,00

IL VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A SETTEMBRE 2006 DELLE UNITA' IMMOBILIARI STIMATE IN BLOCCO, OCCUPATE, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO AMMONTA A :

VALORE UNITA' IMMOBILIARI OCCUPATE €. 396.526,00

(trecentonovantaseimilacinquecentoventiseieuro/00)

NOTA BENE

La parte di immobili pignorati corrisponde alla quota di proprietà della Sig. ra



MATTUZZI LILIANA pari al 50% del totale, poiché la suddetta quota non ha una commerciabilità equivalente a quella detenuta dalla totalità del bene si ritiene di effettuare un abbattimento del 20% sul valore della quota di proprietà del bene stesso.

VALORE DELLA QUOTA DI UNITA IMMOBILIARI PARI AL 50% DEL TOTALE:

VALORE DEL 50% DELLE UNITA' IMMOBILIARI LIBERE

€. 495.657,50 X 50% = €. 247.828,75 - 20% = €. 198.263,00

(centonovantottomiladuecentosessantatréeuro/00)

VALORE DEL 50% DELLE UNITA' IMMOBILIARI OCCUPATE

€. 396.526,00 X 50% = €. 198.263,00 - 20% = €. 158.610,40

(centocinquantottomilaseicentodieci euro/40)

RIEPILOGO:

VALORE DEL 50% DELLE UNITA' IMMOBILIARI LIBERE €. 198.263,00

(centonovantottomiladuecentosessantatréeuro/00)

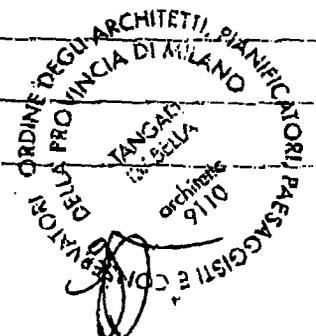
VALORE DEL 50% DELLE UNITA' IMMOBILIARI OCCUPATE €. 158.610,40

(centocinquantottomilaseicentodieci euro/40)

7. REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

In seguito alle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Cerro Maggiore - Ufficio Tecnico risultano le seguenti pratiche riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento:

- 1) Concessione Edilizia n. 216 del 4 Dicembre 1972.
- 2) Concessione Edilizia n. 121 del 16 Aprile 1979.
- 3) Agibilità 12 Dicemrbe 1983
- 4) D.I.A. n. 50 del 4/3/1997 a nome Tagliaferri Maria Grazia.



9. COMPLETEZZA RELAZIONE DI STIMA DEL 9.4.2003

Per quanto riguarda la completezza della relazione eseguita dal C.T.U. nel 2003 il C.T.U. può affermare che:

- 1) la relazione del 9.4.03 ha come oggetto gli stessi beni divenuti oggetto di pignoramento
- 2) I dati catastali dei beni stimati nel 2003 corrispondono ai dati catastali dei beni oggetto di pignoramento.
- 3) All'epoca del 2003 risultavano dei tavolati non segnalati sulle schede catastali e per i quali il C.T.U. ha chiesto documentazione in Comune e è emersa la presenza di una pratica D.I.A. n. 50 del 1997, ma non se ne è trovata copia e non si può sapere se si riferisca ai tavolati in questione.
- 4) La descrizione dei beni corrisponde allo stato di fatto dell'Aprile 2003.
- 5) Il valore immobiliare dei beni è stato aggiornato in base agli aumenti subiti dal mercato ed è stato anche stimato nella condizione di occupazione dei beni stessi.
- 6) Per la descrizione, gli allegati e le fotografie si rimanda alla relazione depositata in data 9.4.03.

CONCLUSIONI

Si stima che la quota pari al 50% del totale delle unità immobiliari site in Cerro Maggiore (MI), Via Marelli, 150, di proprietà della Sig.ra Mattuzzi Liliana abbia un valore attuale di mercato:

UNITA' IMMOBILIARI LIBERE €. 198.263,00

(centonovantottomiladuecentosessantatrèeuro/00)

UNITA' IMMOBILIARI OCCUPATE €. 158.610,40

(centocinquantottomilaseicentodieci euro/40)



Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte e n. 5 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata in Cancelleria.

In fede

Dott. Arch. Isabella Tangari

Milano, 18 Settembre 2003

ALLEGATI :

Allegato 1: atto di Pignoramento immobiliare del 22 luglio 2003

Allegato 2: certificazione notarile ipotecaria ventennale

Allegato 3: trascrizioni di tacita eredità

Allegato 4: certificato catastale storico ventennale sub3, sub 2, estratto di mappa

Allegato 5: estratto atto caopmrvendita con dati concessioni edilizie

