

Tribunale di Milano

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.: 1008/2008

G.E.: Dott.sa Valentina Boroni

contro

C.T.U.: Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli

Bene immobile pignorato

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Mesero –Milano-, Via Guglielmo Marconi n° 7

piano T

Tribunale di Milano

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.: 1008/2008

G.E.: Dott.sa Valentina Boroni

contro

C.T.U.: Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli

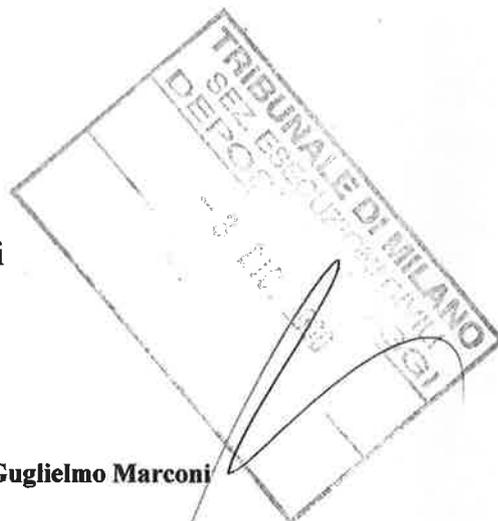
Bene immobile pignorato

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Mesero –Milano-, Via Guglielmo Marconi

n° 7 piano T

La sottoscritta Architetto Laura Nicoletta Bartoli, residente in Milano Via Lodovico Mancini n° 15, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 5200 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n° 7828, premesso che:

- in data 13 agosto 2008 è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott.sa Valentina Boroni nella procedura esecutiva in oggetto;
- in data 13 ottobre 2008 il C.T.U. ha ricevuto comunicazione scritta relativa alla nomina di C.T.U. e decreto di fissazione di udienza dallo studio legale dell'Avv. Fabio Zaninetti;
- in data 14 ottobre 2008 ha prestato il giuramento di rito innanzi al Giudice Dott.sa Valentina Boroni il quale le ha sottoposto il seguente quesito: *“Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o idonei, 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 di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
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 specificchi 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
 - . 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.*

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. 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:*

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 febbraio 2007 (G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal 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 gennaio 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.

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;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, un copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Provveda, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di isoettare il termine concesso"

In stessa data il Giudice ha fissato la data del 2 dicembre 2008 per il deposito della risposta al quesito sottoposto al C.T.U.

- in data 17 ottobre 2008 il C.T.U. ha richiesto e ricevuto copia dell'Atto di acquisto dell'immobile in oggetto dallo Studio Notaio Dott. Nicola Di Mauro;



- in data 23 ottobre 2008 il C.T.U. ha eseguito visura presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano Polo comunale dei documenti catastali visura per immobile e planimetria;
- in data 24 ottobre 2008 il C.T.U. ha richiesto via e mail al Comune di Mesero – Ufficio protocollo richiesta di visura atti di fabbrica e successive modifiche ed eventuali richieste di condoni edilizi relativi alle unità oggetto di pignoramento nonché richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica;
- in data 24 ottobre 2008 il C.T.U. ha eseguito visura presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di trascrizioni e iscrizioni a favore e carico dell'esecutato;
- in data 25 ottobre 2008 il C.T.U. ha inviato raccomandate a/r al debitore e al legale del creditore procedente fissando il giorno 6 novembre 2008 ore 9,30 per sopralluogo all'unità immobiliare pignorata;
- in data 29 ottobre 2008 il C.T.U. ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate - Milano 3 per visura e/o copia contratti di affitto delle unità pignorate ricevendo risposta negativa;
- in data 6 novembre 2008 il C.T.U. ha eseguito visura presso gli uffici del Comune di Mesero;
- in data 6 novembre 2008 il C.T.U. ha eseguito regolare sopralluogo dell'unità immobiliare pignorata;
- in data 11 novembre 2008 il Comune di Mesero ha inviato copia di Certificato di Destinazione Urbanistica al C.T.U. via fax.

In ossequio all'incarico ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la seguente relazione in risposta al quesito sottopostole dal Giudice Dott.sa Valentina Boroni.

Risposta al quesito

“Provveda l'esperto esaminati gli gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione 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 al/i debitore/i;”



Come richiesto dal Giudice Dott.sa Valentina Boroni il C.T.U. ha svolto le opportune verifiche della documentazione depositata in Atti.

Verificando la mancanza dell'atto notarile di provenienza dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare ne ha richiesto copia in data 17 ottobre 2008 al Notaio Dott. Nicola Di Mauro che ne ha inviato copia in stessa data. Si allega copia dell'Atto di acquisto alla presente relazione.

*"..... **Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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 all'immobile.***

1 - Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;"

In data 25 ottobre 2008 Il C.T.U. ha inviato raccomandate a/r al debitore e all'Avv. Fabio Zaninetti di ricevimento dell'incarico e fissazione del sopralluogo indicando quale data il 6 novembre 2008 ore 9.30.

Il 6 novembre 2008 il C.T.U. ha potuto eseguire il sopralluogo per verificare la consistenza e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare pignorata.

"..... 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 riguarda 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;"

Il bene oggetto di pignoramento consiste in unità immobiliare a uso abitazione di tipo popolare ed è sito nel Comune di Mesero -Milano-, Via Marconi n° 7 piano T. Il bene pignorato risulta identificato catastalmente come segue:

- Foglio 2, Mappale 87, Subalterno 701, Categoria A/4, Classe 3, Superficie catastale **50 mq.**, Rendita **94,25 EURO** (mappale graffato a Mappale 118)
- Foglio 2, Mappale 118, Subalterno 701 (mappale graffato a Mappale 87)



Confini appartamento in senso orario da Nord: area di ingresso Mappale 88, corte interna Mappale 126, altra proprietà Mappale 119, Via Guglielmo Marconi, altra proprietà Mappale 86.

L'unità immobiliare pignorata attualmente risulta dai documenti catastali intestata a ' _____
lo, nato _____

Dell'Atto di acquisto se ne sottolineano gli estremi:

- Atto compravendita a firma Notaio Dott. Nicola Di Mauro, Notaio in Galliate, n° 12198 di Rep. e n° 5274 di Raccolta del 17 dicembre 2004 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° in data 21 dicembre 2004 al n° 25478 di Reg. Gen. e al n° 15194 di Reg. Part., in cui il Sig. _____ ha venduto al _____ i piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto.

Il C.T.U. non ha rilevato eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

“..... 3 - A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;.....”

L'immobile di Via Guglielmo Marconi n° 7 si trova nel centro della cittadina di Mesero in provincia di Milano.

L'unità immobiliare pignorata consiste in una porzione di vecchia costruzione in corte; pertanto esiste un ingresso sulla via realizzato ad arco che immette in una ampia corte da cui si accede alle varie unità.

La costruzione è stata realizzata con muratura portante e travi ed assito ligneo quali soletta portante del piano superiore.

Esternamente detta porzione immobiliare risulta particolarmente trascurata presentando sia sul fronte Via G. Marconi che sul fronte corte degrado dell'intonaco ed evidenti tracce di risalita di umidità dal terreno. Si evidenzia che tutto l'edificio è privo di piano cantinato.

In particolare l'unità in oggetto si sviluppa al piano terra e si articola in tre locali: locale ingresso/cucina, locale camera da letto e locale bagno. Lo stato di fatto corrisponde esattamente alla planimetria depositata presso gli uffici del catasto e di cui si allega copia.

Internamente l'unità si trova in cattive condizioni anche perché risulta disabitata, a detta di una vicina di casa, da più di un anno.

L'altezza media dei locali è pari a 3,00 mt. circa sottotrave .



Ingresso/soggiorno

Un portoncino in alluminio e vetro introduce al locale.

Nel locale di ingresso adibito a cucina sono presenti una caldaia a gas turbo ed attacchi e scarichi per l'acqua.

Tracce di opere murarie non terminate si rilevano sulle pareti in prossimità dell'angolo cottura.

Le pareti sono parzialmente tinteggiate ed il soffitto originale e portante di travi ed assi lignee è attualmente rivestito da una pannellatura di controsoffitto verniciata.

Il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica 30 cm. x 30 cm. in buono stato di manutenzione.

Camera da letto

Una porta in legno e vetro lavorato separa la camera da letto dal locale di ingresso/cucina.

Pareti, soffitto e pavimenti presentano le stesse finiture del locale ingresso/cucina.

Bagno

Nel locale, privo di antibagno e separato dalla camera da una porta in legno e inserto di vetro lavorato, sono presenti w.c., bidet, lavabo, vasca piccola attrezzata a doccia.

Le pareti sono rivestite fino a 1,80 mt. di altezza con piastrelle di ceramica colore rosa, mentre a pavimento sono presenti piastrelle di monocottura 20 cm. x 20 cm. colore grigio.

Malgrado le masserizie presenti, la polvere e la sporcizia lo stato complessivo interno dell'unità risulta essere discreto.

Serramenti esterni

Sono tutti realizzati in alluminio bronzato con vetro camera in buono stato di manutenzione e forniti di persiane.

Impianto elettrico

Presente, ma non a norma.

Impianto idraulico

Presente.

Impianto gas

Manca il contatore dell'unità pertanto l'allacciamento non è possibile.

Impianto citofonico



Assente.

“..... 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;.....”

In data 27 ottobre il C.T.U. ha rilevato, con visura eseguita presso l’Agenzia delle entrate di Milano 3, l’esistenza di tre contratti di locazione non finanziaria di fabbricato registrati tutti presso l’Agenzia delle Entrate di Magenta.

In data 29 ottobre 2008 il C.T.U. ha richiesto all’ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Magenta di prendere visione dei suddetti contratti; verificando che trattavasi di registrazioni di contratti di affitto in cui l’esecutato risultava conduttore, pertanto non potevano riferirsi all’unità immobiliare in oggetto. Si allega alla relazione foglio messaggio e mail inviato al C.T.U. dall’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Magenta.

Pertanto il C.T.U. afferma che l’unità immobiliare alla data del 29 ottobre 2008 risultava libera da contratti di affitto e disabitata.

“.... 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)....”

Dalla lettura degli Atti e dalle verifiche eseguite dal C.T.U. non si rilevano formalità, vincoli od oneri attualmente gravanti sul bene e che potrebbero restare a carico dell’acquirente.



“..... 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.”

Trascrizioni contro

- Pignoramento immobiliare su piena proprietà a favore dip.a. e contro il Sig. per somma pari a 131.429,87 LIT oltre a interessi e spese, del 2 maggio 2008 n° 7084 di Rep. e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Pavia con nota del 20 maggio 2008 al n° 12141 di Reg. Gen. e al n° 7475 di Reg. Part..

Costo della cancellazione previsto pari a: **262 EUR.**

Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo a favore di s.p.a. e contro i del 17 dicembre 2004 n° 12199/5275 di Rep. iscritta in data 21 dicembre 2004 ai n° 25479 di Reg. Gen. e n° 6509 di Reg. Part. per importo capitale pari a 120.000.000 LIT rimborsabile in 25 anni.

Costo della cancellazione previsto pari a: **35 EUR.**

“..... 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. 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.”

Regolarità edilizia del bene

L'immobile in cui ha sede l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967.



La planimetria catastale depositata in data 13 ottobre 2004 presso gli Uffici dell'Agazia del Territorio – Catasto fabbricati – Ufficio Provinciale di Milano rispecchia la distribuzione interna attuale dell'unità immobiliare.

Alla richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero dal C.T.U. in merito ad eventuali modifiche interne o condoni edilizi il Comune ha fornito copia di un progetto presentato dal Sig. _____ in data 23 dicembre 2004 al n° 7945 cat. 10 di Protocollo presso il Comune di Mesero ovvero 6 giorni dopo avere venduto l'unità immobiliare all'attuale proprietario esecutato Sig. _____. **Le opere previste a progetto non sono state mai realizzate.**

Si rileva la mancanza dei requisiti igienico sanitari nel collegamento diretto del locale camera al soggiorno con cottura e al locale bagno privi entrambi di disimpegno. Per regolarizzare tale situazione sarebbe sufficiente presentare all'Ufficio Tecnico del Comune una D.I.A. non onerosa per adeguamento igienico sanitario (che preveda realizzazione di disimpegno locale camera al costo realizzativo pari a 2.000 EUR circa), statico e impiantistico (costo previsto per modifiche impiantistiche elettricità e gas pari a 1.000 EUR circa). Tale pratica consentirebbe di ottenere il certificato di agibilità dell'unità immobiliare.

Regolarità urbanistica del bene

L'immobile sito in Mesero –MI-, Via Guglielmo Marconi n° 7, ed identificato al Foglio 2 Mappali 87 e 118 in base alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con deliberazione Regionale n° 38050 del 6 agosto 1998, nonché dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla relazione risulta compreso in zona **B1 di Recupero: Edifici o complessi tradizionali di interesse ambientale** e conforme a livello urbanistico rispetto agli strumenti urbanistici adottati e vigenti.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica alla relazione peritale.

“..... 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 febbraio 2007 (G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal 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 gennaio 2008 n° 37.*"

Il C.T.U. non essendo riuscita a mettersi in contatto direttamente con il debitore esecutato non ha potuto richiedergli l'esistenza o meno di tale certificazione. Dalla verifica dello stato in cui si trova l'unità, gli impianti (impianto elettrico e gas in particolare) non risultano essere a norma.

"..... 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."

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in oggetto la sottoscritta ha tenuto conto della consistenza (piena proprietà del debitore esecutato), dello stato occupativo libero perché disabitato e mancante di contratti di affitto regolarmente registrati, di qualità, di vetustà e del cattivo stato di conservazione esterno nonché discreto stato di conservazione interno dell'edificio, della assenza del servizio di portineria, del piano terra in cui si trova, dell'ingresso da corte interna.

Inoltre si è tenuto conto della posizione centrale dell'immobile rispetto al centro di Mesero, della presenza dei servizi offerti nella zona, oltre che della qualità delle finiture e di un complessivo cattivo stato di conservazione esterno dell'immobile in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto.

Per ultimo è stata considerata la regolarità urbanistica ed edilizia delle unità immobiliari.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore dell'unità sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità immobiliari simili site nella stessa zona e attualmente in vendita, dalle caratteristiche analoghe a quelli in oggetto rilevando un prezzo al mq. medio pari a 1.400 EURO. Inoltre sono stati verificati gli importi di stima con i dati delle quotazioni immobiliari editi dalla **Borsa Immobiliare di Milano** – Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia anno 2008 - 1° semestre, per il Comune di Mesero Centro per appartamenti vecchi oltre 35 anni i quali risultano compresi tra 1.150 EURO e 1.350 EURO.



Differentemente, secondo l'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari Provincia di Milano Comune di Mesero - zona Centrale anno 2008 – 1° semestre il prezzo delle abitazioni civili in stato conservativo scadente al mq. risulta compreso tra 800 EURO e 1.150 EURO.

Visto quanto sopra specificato la sottoscritta Arch. Laura Nicoletta Bartoli ritiene equo indicare per l'unità immobiliare sita in Mesero, Via Guglielmo Marconi n° 7 il seguente valore di mercato calcolato per superficie commerciale pari a 47 mq. circa:

Unità immobiliare a uso abitazione sita in Mesero -Milano, Via Guglielmo Marconi n° 7 piano T.

Abitazione 50 mq. circa x 1.100 EURO = 55.000 EURO

Lo schema sottostante indica il **totale valore commerciale** dell'unità immobiliare pignorata sia libera che occupata (-30 % per stato occupato).

Abitazione	Valore libero	Valore occupato
50 mq. circa	55.000 EUR	38.500 EUR

Certa di avere adempiuto l'incarico con competenza tecnica e serena coscienza.

Milano, 2 dicembre 2008

Dott. Arch. Laura Nicoletta Bartoli



Laura Nicoletta Bartoli

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0652501 del 13/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mesero

Via Marconi Guglielmo

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 87

Subalterno: 701

Compilata da:

Rinaldi Ettore

Iscritto all'albo:

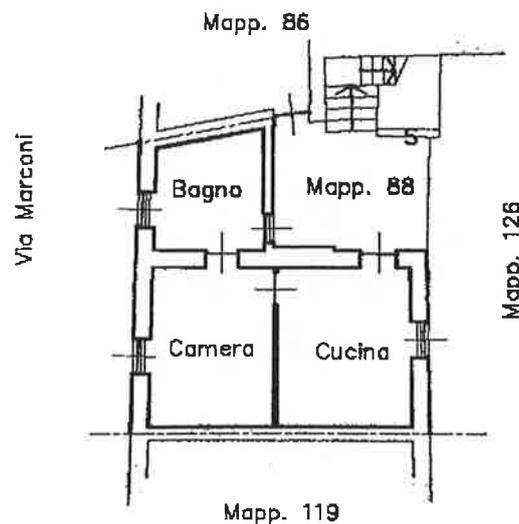
Geometri

Prov. Milano

N. 4914

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO TERRA
H=285**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/10/2008 - Comune di MESERO (F155) - < Foglio: 2 Particella: 87 - Subalterno 701 >
VIA GUGLIELMO MARCONI n. 7 piano: T;

Ultima Planimetria2 in atti