

## **INCARICO**

In data 19/10/2011 alle ore 11.05 il sottoscritto perito incaricato accettava l'incarico e prestava giuramento di rito davanti al G. E. Giuseppe Blumetti. (vedi allegato 1)

## **QUESITO**

Vedi fotocopia allegata (allegato 2)

## **SOPRALLUOGO E SUOI ESITI**

In data 20/10/2011 il sottoscritto comunicava alla parti, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 31/10/2011 alle ore 9.30 in via P. Rossi piano terzo (vedi allegato 6: l'avviso di ricevimento del debitore non è mai stato recapitato al sottoscritto).

In tale data non era possibile procedere all'accesso in quanto presente solo l'amministratore e non i proprietari. Successivamente, grazie anche all'interessamento di alcuni condomini, il sottoscritto poteva procedere all'accesso ai locali in data lunedì 7/11/2011 alle ore 15,00, svolgendo le indagini di rito.

## **RISPOSTA AL QUESITO**

1. Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare sita al piano terzo, scala destra composto da due locali e accessori, con vano canti-



na al piano seminterrato. Detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 72 (settantadue), mapp. 270 (duecentosettanta), sub. 16 (sedici), via Pellegrino Rossi n.° 85, piano 3.S1 (terzo-seminterrato), Cat. A/3, cl 3 (terza), RC € 340,86 (eurotrecentoquarantavirgolaottantaseicentesimi).

- a. Confini dell'appartamento: edificio di via P. Rossi 87, proprietà di terzi, corridoio comune, cortile comune.
- b. Confini della cantina: edificio di via P. Rossi 87, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

2. Estremi dell'atto di pignoramento: pignoramento iscritto a Milano 1<sup>a</sup> in data 10 febbraio 2010 ai nn. 7629/4904, a favore del Condominio di Via Pellegrino Rossi 85. Il pignoramento indicato riguarda la totalità del bene in oggetto. Si precisa che copia dell'atto di provenienza è allegato al fascicolo

3. Descrizione dell'immobile: trattasi di un'unità immobiliare sita al piano terzo del fabbricato in via Pellegrino Rossi 85, in zona periferica di Milano. Detto fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. L'unità immobiliare è composta da due locali più cucinetta, wc e ingresso. Le condizioni di manutenzione e conservazione si presentano scarse: solo i pavimenti, e il rivestimento del bagno, sono stati rifatti recentemente, applicati sopra quelli preesistenti; i serramenti esterni risultano datati, con evidente necessità di manuten-



zione e verniciatura, e la presenza di un vetro rotto nella camera da letto; lo scarico dello scaldabagno a gas presente in cucina non è collegato alla canna fumaria (che presenta un imbocco degradato che necessita di interventi); i termosifoni presentano necessità di verniciatura.

4. L'unità immobiliare attualmente risulta abitata dai proprietari e/o figli.

5. Nell'ultimo ventennio l'immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, tranne per:

a. Ipoteca iscritta a Milano 1<sup>a</sup> in data 4 agosto 2003 nn. 66812/12893 a garanzia di mutuo di originari € 135.000,00 (eurocentotrentacinquemilavirgolazerocentesimi) a favore di Unicredit Banca S.p.A.;

b. Ipoteca legale iscritta a Milano 1<sup>a</sup> in data 19 ottobre 2009 ai nn. 59486/12128, nella quota di 90/100 di proprietà del signor El Sayed Basiuonil Hani Mohamed, a favore di Equitalia Esatri S.p.A.;

Le ipoteche suindicate sono già allegate al fascicolo, e a seguito di ispezione eseguita in data 7/11/2011 non risultano ulteriori iscrizioni.

6. Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri.

7. Presso gli archivi del Comune di Milano sono depositati i seguenti

nulla osta, licenze edilizie e licenze di occupazione:

- a. Nulla osta del 14 maggio 1935 per sopralzo di fabbricato, atti 201135/38116-1934;
- b. Licenza edilizia del 19 febbraio 1940 per sopralzo fabbricato, atti 27967/1886;
- c. Licenza edilizia del 2 maggio 1951 per rinnovo licenza di cui sopra, atti 47395/10047-1951
- d. Licenza edilizia del 7 marzo 1952 per rinnovo di licenza di cui sopra, atti 29790/6817-1952;
- e. Licenza edilizia del 3 novembre 1954 per scarico fognatura, atti 124491/20458-1954;
- f. Licenza edilizia del 10 agosto 1956 per fossa settica, atti 132439/23934-1956;
- g. Licenza di occupazione del 1 luglio 1957 per tutti i locali siti a piano terreno, primo, secondo, terzo e quarto, atti 210215/45276-1955;
- h. Licenza di occupazione del 27 luglio 1957 per autorimessa a piano terreno, atti 118323/26934-1956.

Attualmente l'immobile è classificato nel vigente PRG del Comune di Milano come zona B3 dove " Sono comunque ammessi ad autorizzazione o a concessione edilizia semplice gli interventi edilizi di straordinaria



manutenzione, restauro e risanamento conservativo". Non risultano agli atti richieste di condono edilizio, né si riscontrano opere in contrasto con il PRG e il Regolamento Edilizio vigenti

8. Non esistono certificazioni energetiche, né certificazioni di conformità relative agli impianti installati, in quanto gli impianti non hanno subito modifiche nel corso degli anni recenti.

9. Valore di mercato dell'unità immobiliare considerata come libera: tale valore verrà quantificato applicando un valore medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia del Territorio; la superficie commerciale è così quantificata: appartamento commerciali e reali mq. 44,50, cantina reali mq. 3,75 commerciali mq. 0,94 (25%), balcone reali mq. 5,71 commerciali mq. 1,71 (30%); totale superficie commerciale mq. 47,15.

1) VALORE DI MERCATO CON COMPARAZIONE DI  
APPARTAMENTI SIMILARI IN ZONE ANALOGHE

a. Valore medio € 2.100,00\*47,15 = € **99.015,00**

2) VALORE MEDIO DEDOTTO DALLA BANCA DATI  
DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

a. Valore medio € 2.200,00\*47,15 = € **103.730,00**

Si può quindi ragionevolmente determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto pari a € **101.372,50** (eurocentounmilatrecento-



**settantadue,50).**

Vista la richiesta del Giudice Esecutore di quantificare in particolare il valore della porzione sottoposta a pignoramento, risulta detto valore essere di **€ 101.372,50 (eurocentounmilatrecentosettantadue,50).**

Il sottoscritto Perito, ritenendo di avere ottemperato fedelmente all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di pagg. 7 più n.° 6 allegati, dichiara di avere provveduto a notificare a mezzo posta e/o posta elettronica la seguente relazione peritale e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ringraziando l'ill.mo sig. Giudice per la fiducia accordatagli.

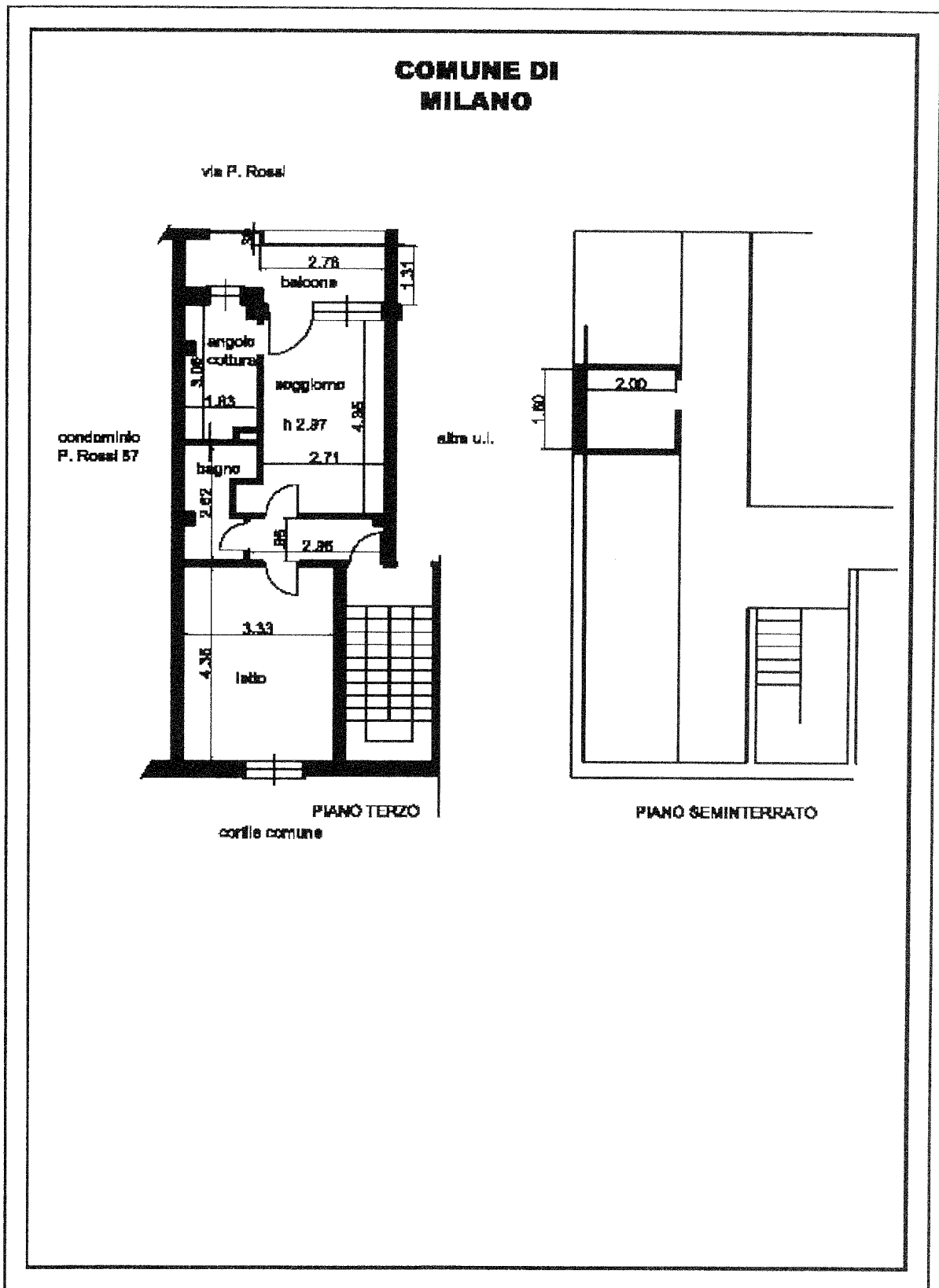
Milano, 28 November 2011

il Perito incaricato

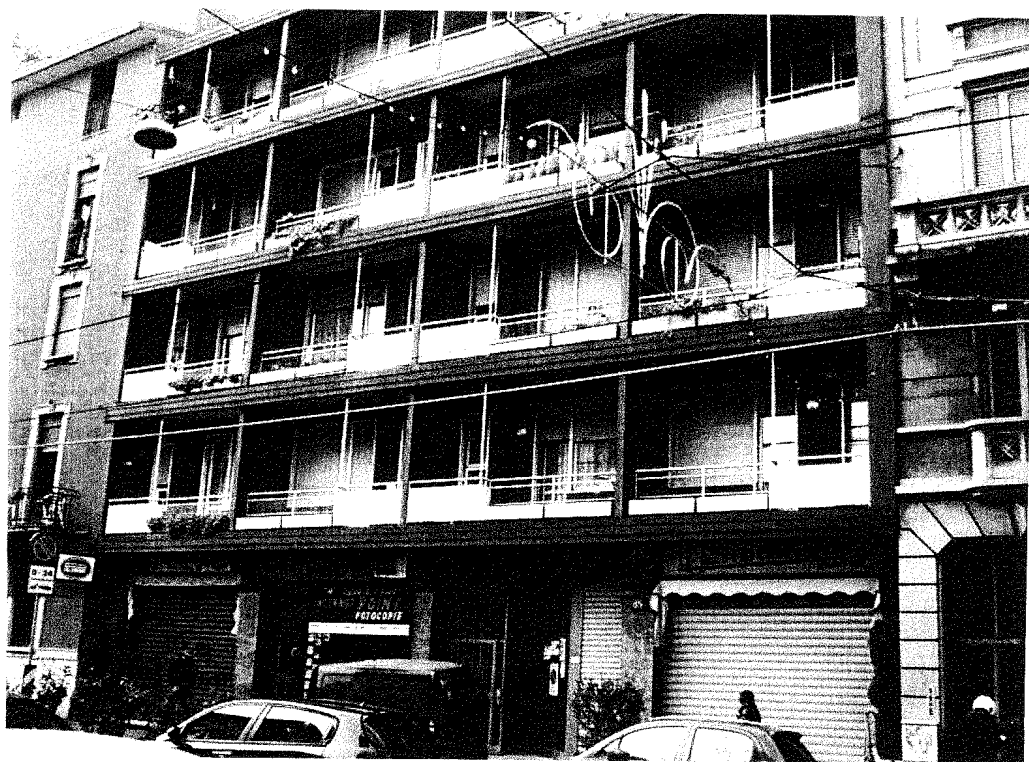
Dr. arch. Emilio M. Broglia  
**emilio m. broglia**  
via e. mota n.° 17 - 20144 milano  
o.a.p.p.c. prov. milano n.° 2065

## DESCRIZIONE DEL BENE E INDICAZIONE DELLE COERENZE

- Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare sita al piano terzo, scala destra composto da due locali e accessori, con vano cantina al piano seminterrato. Detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 72 (settantadue), mapp. 270 (duecentosettanta), sub. 16 (sedici), via Pellegrino Rossi n.° 85, piano 3.S1 (terzo-seminterrato), Cat. A/3, cl 3 (terza), RC € 340,86 (eurotrecentoquarantavirgolaottantaseicentesimi).
- Confini dell'appartamento: edificio di via P. Rossi 87, proprietà di terzi, corridoio comune, cortile comune.
- Confini della cantina: edificio di via P. Rossi 87, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.



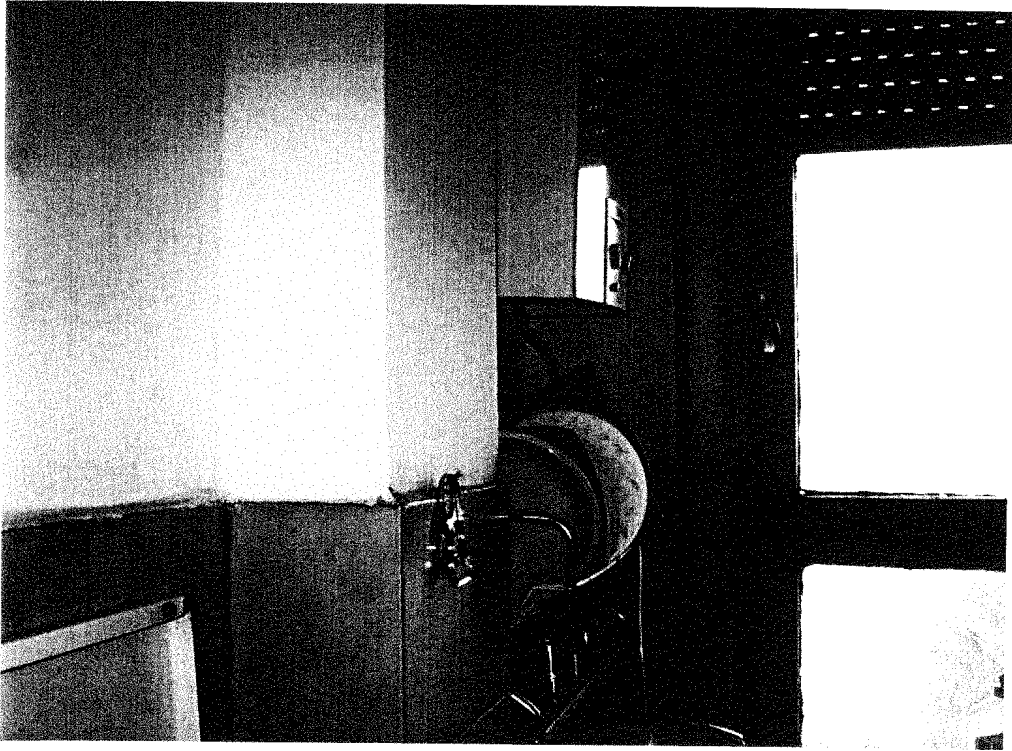




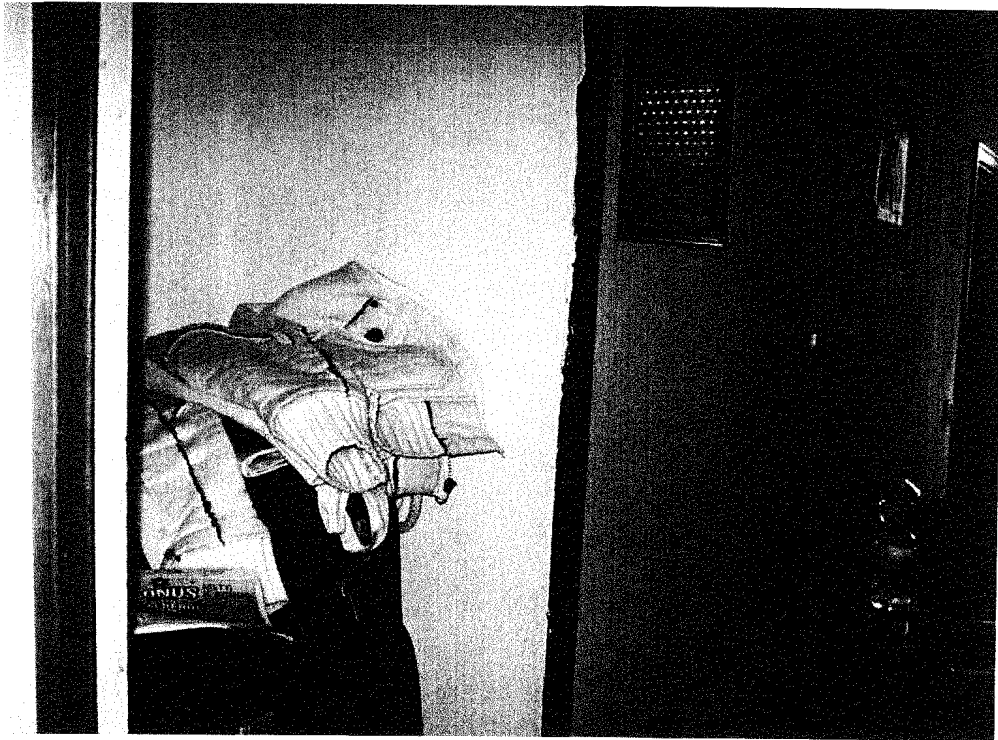
FACCIATA SU VIA P. ROSSI



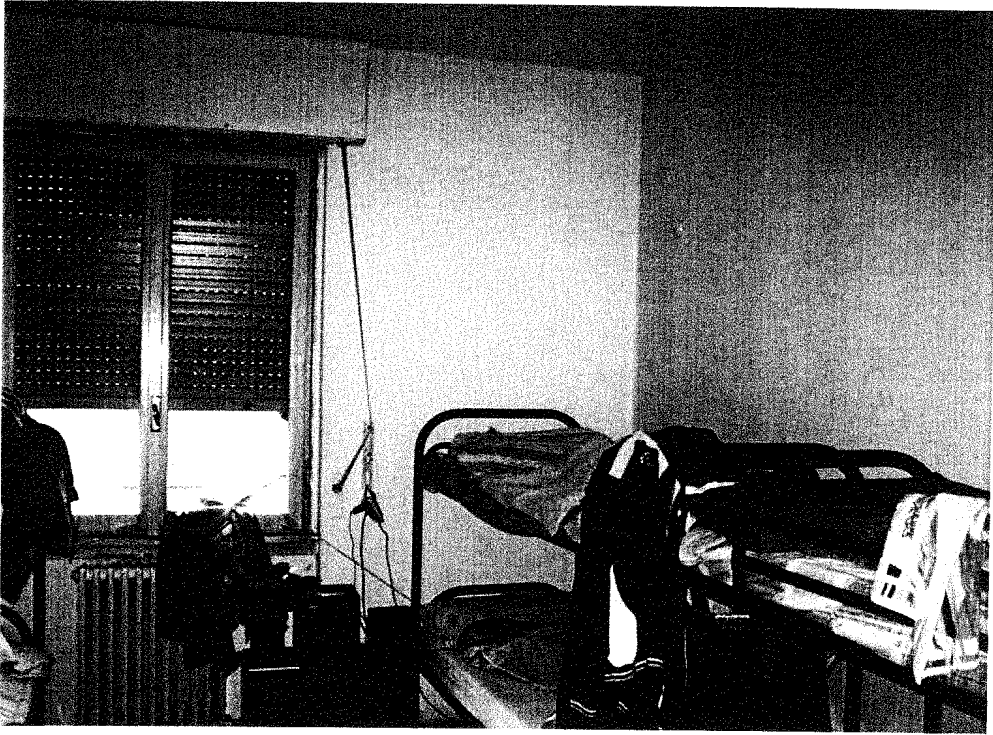
SCALA COMUNE



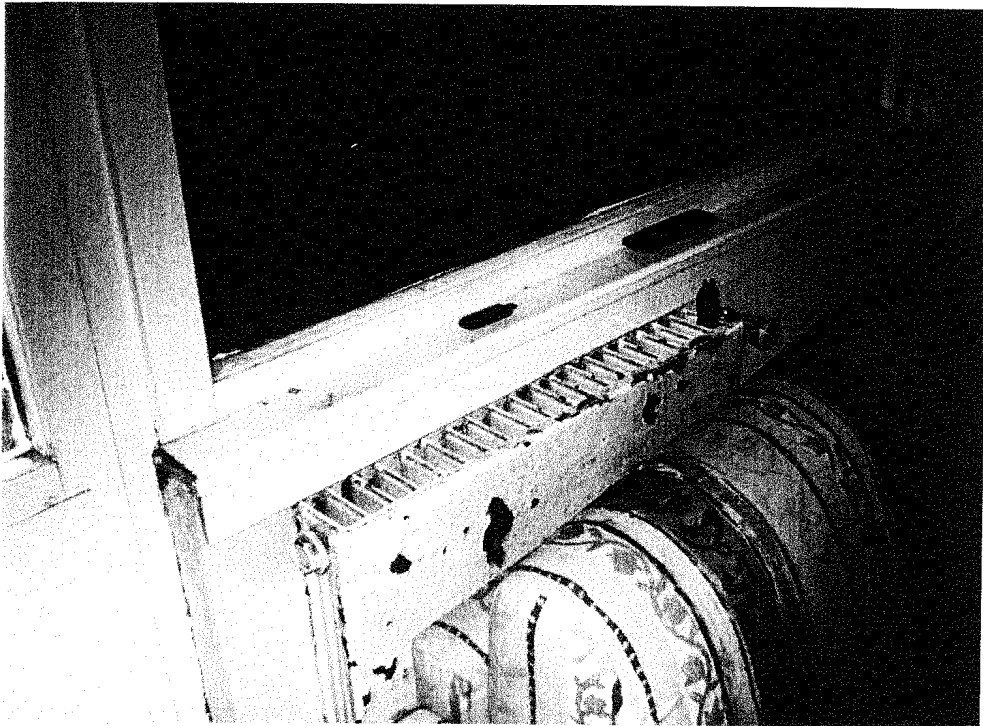
CUCINOTTO



SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO



PARTICOLARE TERMOSIFONE SOGGIORNO



BAGNO CON DOCCIA



BALCONE