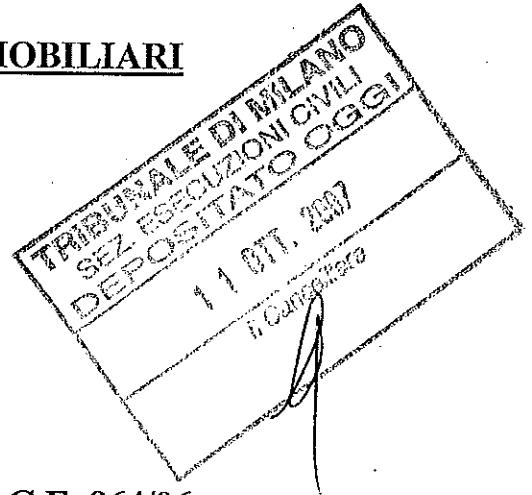


TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa D'Orsi



PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 864/06

**Creditore procedente: CONDOMINIO di Via Degli Umiliati 13,
Milano**

Creditore intervenuto: INTESA SANPAOLO spa

Debitore esecutato: [REDACTED]

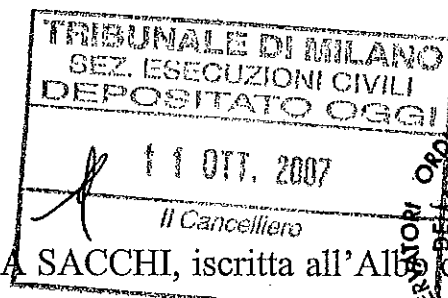
Bene pignorato:

UNITA' IMMOBILIARE ad uso residenziale

Via Degli Umiliati 13, Milano

Il presente documento è composto da n. 22 pag. e n. 74 pag. di allegati.





Premessa.

La scrivente Dott. Arch. GABRIELLA SACCHI, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n. 13296, è stata nominata in data 12/8/07 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Gabriella D'Orsi, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare indicata a margine, con l'incarico "per la stima dell'immobile e la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali".

L'udienza per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito è avvenuta il giorno 8/6/07 alla sola presenza del Giudice che in tale occasione ha formulato al consulente tecnico il seguente 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 al/i debitore/i; PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitori 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 d'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 specifichi 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, indicazione se occupato/i, 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 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 e, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *Altri pesi o limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione*

6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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.

CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
SACCHI
CASSIELLA
MATRIMONIALE
13296
PESAGGISTE

7) *A verificare la regolarità edilizia ed 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. 729/94 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/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8) *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 e 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 interne ed esterne 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, una 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 copia su supporto informatico e ad inviare 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 aver 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 isoltare il termine concesso"

L'udienza con le parti è stata fissata dal Giudice per il 9/11/2007.



RELAZIONE PERITALE

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, la scrivente iniziava le necessarie indagini ed ispezioni peritali provvedendo innanzitutto agli opportuni rilievi presso il Comune di Milano, Ufficio Urbanistica, per la visura dell'estratto di mappa e per lo stralcio di PRG con la destinazione urbanistica.

Il CTU, inoltre, per verificare la regolarità edilizia delle proprietà pignorate, inoltrava, all'Ufficio Visure, settore Edilizia Privata, del Comune di Milano, la richiesta di accesso agli Atti di Fabbrica dello stabile di Via Degli Umiliati 13.

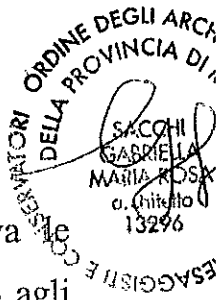
Successivamente la sottoscritta provvedeva anche ad effettuare un accesso al N.C.E.U. di Milano per verificare la documentazione storica-catastale riguardante i beni immobiliari pignorati e relative planimetrie depositate.

Infine il CTU si recava all'indirizzo dell'immobile in oggetto, e cioè in Via Degli Umiliati 13, per verificare direttamente da chi è attualmente occupato l'appartamento pignorato.

Dalla visita effettuata la scrivente ha potuto supporre che il signor Elsayed Said, debitore esecutato nella procedura, abiti personalmente nel bene immobiliare pignorato in quanto il suo cognome compare sul citofono condominiale.

Pur avendo però suonato il citofono ripetutamente, il CTU non ha ottenuto risposta essendo l'appartamento in quel momento probabilmente vuoto.

Anche l'invito scritto in data 19/9/2007 al signor [REDACTED] tramite raccomandata (doc.1), per fissare un appuntamento per un sopralluogo all'immobile pignorato, è rimasto purtroppo inevaso in quanto la lettera è stata respinta per destinatario sconosciuto.





RISPOSTE AI CAPITOLI DEL QUESITO

1) *“identifichi il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei data catastali”*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE (doc. 8-9-10)

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è sita nel Comune di Milano, precisamente in via Degli Umiliati 13 ed è attualmente censita nelle mappe e registri catastali del N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

APPARTAMENTO:

Partita 7912, Foglio 565, Part. 203, Sub. 34, Zona 3, via Degli Umiliati 13, piano 2°, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 2,5 vani, Rendita catastale €. 335,70

SOLAIO

Partita 7912, Foglio 565, Part. 203, Sub. 39, Zona 3, via Degli Umiliati 13, piano 3° sottotetto, Categoria C/2, Classe 7, consistenza Mq. 22, Rendita catastale €. 67,04

Coerenze da Nord a Est in linea di contorno e senso orario:

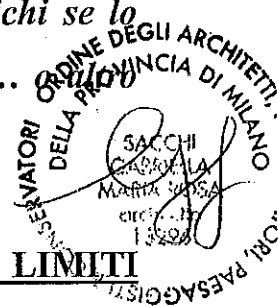
APPARTAMENTO

Cortiletto strada privata di proprietà, altra proprietà, altro appartamento, pianerottolo e vano scale, via Degli Umiliati

SOLAIO

Cortile al mapp. 203, stessa ditta, corridoio comune, stessa ditta, via Degli Umiliati

2) " riporti gli estremi dell'atto del pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso... diritto reale..."



ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO E LIMITI DELL'ESECUZIONE (doc.2-3)

Si premette che l'unità immobiliare pignorata, sita nel Comune di Milano, via Degli Umiliati 13, è in comunione tra il signor [REDACTED] (proprietario per la quota del 99/100) e il signor [REDACTED] (proprietario dell' 1/100)

La procedura esecutiva in oggetto colpisce però solo la quota del 99% del bene immobiliare di proprietà del signor [REDACTED]

Il pignoramento è stato promosso dal:

CONDOMINIO di Via Degli Umiliati 13 - Milano

C.F. 95654480151, in persona del suo Amministratore pro tempore geom. Edellio D'Angelo, selettivamente domiciliato in Milano, via Fontana 22, presso lo studio legale dell'Avv. Joelle Piccinino dal quale è rappresentato e difeso,

contro

[REDACTED]
comproprietario per la quota del 99% dell'immobile pignorato nato in [REDACTED] C. F. [REDACTED] residente in via Degli Umiliati 13.

L'atto di pignoramento immobiliare è stato eseguito il 27/5/06, mediante raccomandata RR ai sensi dell'art. 140 cpc e 157 cpp e

trascritto presso la Conservatoria nei Registri Immobiliare di Milano 1 in data 19/7/06 ai nn. Reg. Gen. 59003, Reg. Part. 33736, per l'importo complessivo di €.4.820,96, oltre agli interessi legali dalla singola scadenza al saldo effettivo, alle spese sostenute per il procedimento monitorio liquidate in complessivi €.628,00, alle successive occorrenze.

ESTREMI ATTO DI RICORSO PER INTERVENTO (doc. 5-6-7)

In detta procedura di pignoramento si è insinuata la seguente banca, quale **creditrice intervenuta**:

ITALFONDIARIO spa, procuratore di INTESA SANPAOLO spa
Rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Ferraguto e domiciliata presso il suo studio in Milano, via Carducci 32.

contro

[REDACTED]
Nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Per la riscossione del **credito di €. 114.611,50**,
(comprensivo di €. 108.864,10 per il capitale, di €. 184,94 per interessi corrispettivi del periodo, di €. 1.632,96 per indennizzo di anticipata restituzione, di €. 3.872,94 per rate insolute, di €. 56,56 per interessi di mora)

derivante dal **mutuo fondiario n. 6493472**, stipulato il 10/10/03, a rogito dott.ssa Rosanna Di Mauro, notaio in Milano, Rep. N. 4367, Racc. n. 2872, nonché per interessi come convenzionalmente pattuiti, per le spese, competenze ed onorari della presente procedura.



3) "indichi quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti ..."

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA – CRONISTORIA DEL BENE (doc. 4-10)

Dal certificato ipotecario notarile allegato alla presente relazione, al ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento (19/7/06), il bene immobiliare, oggetto della procedura, risultava di proprietà di:

[redacted]
Nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Atto di divisione del 30/6/66

Repertorio: n. 18753/5766

Rogante: dr. Notaio Pier Luigi Perabò

Trascrizione: ai nn.46249/34759 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 3 del 25/8/66

15 gennaio 1988

In tale data il signor [redacted] ha venduto il bene immobiliare oggetto della procedura a:

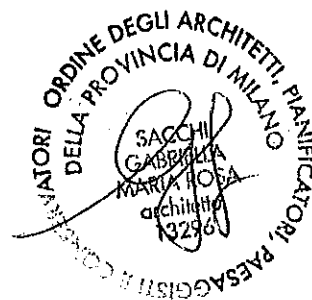
[redacted]
Nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

coniugato in regime di separazione dei beni

Repertorio: n. 34934

Rogante: dr. Notaio Andrea Soana

Trascrizione: ai nn. 7113/5093 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 del 12/2/88



10 giugno 2003

In tale data il bene immobiliare pignorato, in forza di Decreto di Trasferimento di Immobili emesso dal Tribunale di Milano, è pervenuto a:

[REDACTED]
Nato a [REDACTED], il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

libero di stato

Trascrizione: ai nn. 55399/36750 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1° del 30/6/03

10 ottobre 2003

In tale data il signor [REDACTED] ha venduto il bene immobiliare in oggetto ai signori:

[REDACTED]
Nato in [REDACTED], il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

libero di stato,

Nuovo proprietario per la quota del 99/100

[REDACTED]
Nato in [REDACTED], il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Nuovo proprietario per la quota dell' 1/100

Repertorio:4366:

Rogante: dr. Notaio Di Mauro Rosanna

Trascrizione: ai nn. 82258/54490 presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 1 del 13/10/03



4) *“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed 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.”*

**ELENCO ISCRIZIONI (IPOTECHE) E TRASCRIZIONI
GRAVANTI SUL BENE** (doc. 3-4)

Nel ventennio in esame (19/7/86 – 19/7/06), l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE del 3/10/91

Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 35031/7853,

Capitale garantito = £. 150.000.000, (concessione finanziamento = £. 75.000.000)

Atto del 2/10/91, Repertorio nn.67596/12989, Notaio dr. Capasso

Assentita di cancellazione totale, annodamento del 17/10/03 nn.83566-13004

a favore di

CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. per le Province siciliane
con sede in Palermo

a carico di

Nato a [REDACTED], il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
coniugato in regime di separazione dei beni

2) ISCRIZIONE del 17/6/96

Ipoteca volontaria iscritta ai nn.20650/4147,



Capitale garantito = £. 80.000.000, (concessione di finanziamento = £.
40.000.000) €

Atto del 24/5/96, Repertorio n. 115317, Notaio dr. La Ciura Luca

Assentita di cancellazione totale, annodamento del 17/10/03 nn. 83567-
13005

a favore di

SICILCASSA Società per Azioni, con sede in Palermo

a carico di

[REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]; C.F. [REDACTED]

3) TRASCRIZIONE del 29/1/99

Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 3601/2476,
eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
Cancellata, annodamento del 17/10/04 nn. 83568-13006

4) TRASCRIZIONE del 2/8/99

Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 43787/29410,
eseguito presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 1
Cancellata, annodamento del 17/10/04 nn. 83569-13007

5) ISCRIZIONE del 13/10/03

Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 82259/15076,
Atto del 10/10/03, Repertorio n. 4367, Notaio dr. Di Mauro Rosanna,
Totale €. 179.520,00, Capitale €. 119.680,00 della durata di 25 anni,
concesso ad entrambi i proprietari del bene immobiliare

a favore di

BANCA INTESA spa, con sede in Milano



contro

██████████ comproprietario al 99/100

Nato in ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ libero di
stato,

██████████ comproprietario all' 1/100

nato in ██████████ il ██████████ C. F. ██████████ libero di
stato

6) TRASCRIZIONE del 19/7/06

Pignoramento trascritto ai nn. 59003-33736,

eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

a carico di

██████████ per la quota di 99/100



5) “descrive il bene con indicazioni dello stato occupativo ed indichi eventuali contratti di locazione aventi data anteriore al pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell’immobile sia libero che occupato”

STATO OCCUPATIVO DEL BENE PIGNORATO

Sulla base delle informazioni assunte dall’attuale amministratrice (sig.ra Facchetti – C.so Italia 11) e da alcuni condomini dello stabile in oggetto, nonché da Certificato di Residenza (doc. 11) richiesto prudenzialmente dalla scrivente in data 19/9/07, a seguito dell’infruttuosa trasmissione dell’Avviso per un sopralluogo, il bene immobiliare in esame risulterebbe occupato dal debitore esecutato, signor ██████████ intestatario dello stesso per la quota del 99/100.

Invece il comproprietario, signor [REDACTED] per la quota dell'1/100, secondo il Certificato di Residenza richiesto anch'esso dalla scrivente, sarebbe attualmente residente nel Comune di Abbiategrasso. Pertanto, riguardo al titolo dell'occupazione dell' immobile pignorato, il CTU ritiene legittimo considerare lo stesso libero da vincoli di locazione in quanto, come spiegato in precedenza, risulta essere in uso diretto del debitore della procedura in oggetto.

RELAZIONE DESCRITTIVA E STIMA DEL BENE

UBICAZIONE IMMOBILE : Tessuto urbano di pertinenza

Il bene immobiliare pignorato sorge nella zona 4 (Vittoria-Forlanini) del Comune di Milano, verso l'estrema periferia est della città.

Più precisamente via Degli Umiliati, su cui si affaccia lo stabile descritto nella presente relazione, si trova al confine del comune di Milano con quello di Peschiera Borromeo.

All'epoca dell'edificazione dell'immobile pignorato, cioè nel 1926, via Degli Umiliati si chiamava ancora genericamente strada Paullese e non faceva ancora parte del comprensorio del comune di Milano, ma del paese di Linate al Lambro.

In seguito questa zona venne inglobata nella periferia in espansione del capoluogo lombardo, come quartiere periferico di Ponte Lambro.

Attualmente il fiume Lambro, che scorre a destra e parallelamente alla via Degli Umiliati, segna il nuovo confine con il comune di Peschiera Borromeo.

A sinistra, invece, il quartiere di Ponte Lambro è delimitato dalla tangenziale est, barriera architettonica che insieme all'area verde del parco Forlanini, circonda, e in parte delimita, l'espansione della zona



verso i quartieri periferici limitrofi della città di Milano.

La zona di Ponte Lambro è comunque collegata alle aree urbane più centrali con la linea pubblica di superficie (autobus 66) che dal capolinea, ubicato a pochi metri dalla via dove sorge il bene pignorato, superando la tangenziale e percorrendo v.le Ungheria, via Salomona e via Lombroso, arriva fino al più centrale capolinea di largo Marinai d'Italia.

VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA

Al fine di accertare la regolarità edilizia e la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici per la proprietà pignorata, la scrivente ha svolto indagini presso i competenti Uffici Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Milano, per la visura degli strumenti urbanistici vigenti e delle relative licenze.

INDAGINE URBANISTICA

L'immobile che comprende l'unità immobiliare è classificato nella Variante Generale al P.R.G. del Comune di Milano approvato con D.P.R. il 30/5/1953, come **B2** e cioè come “ **Zona destinate ad usi misti** ” cioè insediamenti residenziali, artigianali, industriali, servizi privati, comunali (13.3) etc.

Si allega copia dello stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Milano e relativa legenda. (doc. 12)



**VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE
PIGNORATO**

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano, il CTU ha potuto appurare che lo stabile di via Degli Umiliati 13, è stato edificato con **Licenza edilizia n. 891** rilasciata in data **21/7/26**, Atti n. 26296/26. (doc. 14).

In data **19/5/27**, visto il Verbale dell'Ufficiale sanitario comunale del 28/4/27, il Comune di Milano ha rilasciato anche il **Nulla Osta di occupazione** (Licenza n.891- Atti n. 162352/1926 doc. 15).

Successivamente il proprietario dell'intero edificio di via Degli Umiliati 13, [REDACTED] ha presentato al Comune di Milano, in data **6/10/69**, un **Progetto di Variante interna** (Atti n. 198254/3748 PR.69) che riguardava lo spostamento della scala e la demolizione e costruzione di tavolati divisorii interni con la formazione di servizi igienici per ogni singolo appartamento (mentre precedentemente c'era un solo wc per piano). (doc. 16)

Suddetta Variante, respinta in un primo tempo perché non conforme al PRG in quanto superava la volumetria consentita, è stata poi approvata per le migliorie igieniche apportate allo stabile,

La **Concessione edilizia** che ha consentito le opere sopra riportate e che hanno portato alla nuova distribuzione interna che corrisponde allo stato di fatto in cui si trova attualmente l'appartamento pignorato, è stata rilasciata il **16/1/70** con il n. **393**, Atti 198254/24134. (doc. 17)



DESCRIZIONE SOMMARIA E CONSISTENZA

Per la descrizione della consistenza e dell'assetto distributivo interno dell'unità immobiliare abitativo pignorato, il CTU si è avvalso delle:

- planimetrie catastali (doc. 9),
- planimetrie della Variante (doc. 10),
- misure rilevate durante il sopralluogo effettuato nell'appartamento sottostante, identico a quello pignorato, di proprietà della signora [REDACTED]

Il bene immobiliare, oggetto della presente perizia, è dunque composto dalle seguenti unità:

1) appartamento al 2° P. dello stabile di via Degli Umiliati 13
ingresso, bagno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto

2) solaio al 3°P .

Le superfici dei singoli beni sopra descritti misurate sia graficamente sulle planimetrie che in luogo nell'appartamento sottostante, come si è spiegato precedentemente, sono risultate le seguenti:

Sup. commerciale appartamento 2° piano	MQ. 58,83
Sup. solaio MQ. 25,85 calcolati 1/4 =	MQ. 6,46
<u>TOTALE SUPERFICIE DEL BENE:</u>	<u>MQ. 65,29</u>



BREVI CENNI SULLE PRINCIPALI FINITURE ESTERNE ED INTERNE (doc. 18-19-20-21-22)

Lo stabile di via Degli Umiliati 13 è stato costruito nel 1926, ad uso di abitazione rurale dal dott. ██████████ primo proprietario del fabbricato in cui è allocato l'appartamento pignorato.

All'epoca il terreno su cui venne edificato l'immobile faceva ancora parte del Comune di Linate al Lambro e probabilmente era inglobato in un contesto prevalentemente agricolo.

Il progetto originario, approvato con regolare licenza, prevedeva la costruzione di due corpi di fabbrica in muratura di mattoni, uno di 3 piani fuori terra con doppio affaccio su strada e all'interno su corte, l'altro più basso di un piano con un unico affaccio interno sulla corte comune ai due edifici.

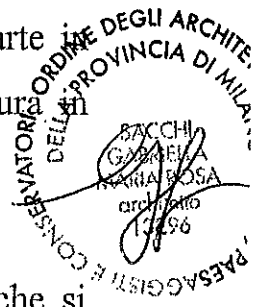
Le solette intermedie sono state edificate parte in putrelle e parte in legno, mentre il tetto, realizzato in legno, presenta una copertura in tegole marsigliesi.

Attualmente i due fabbricati costituiscono due condomini distinti.

L'appartamento pignorato è allocato al 2° piano dello stabile che si affaccia su via Degli Umiliati e più esattamente, essendo d'angolo, presenta due finestre (bagno-soggiorno) su suddetta via, mentre la camera da letto guarda sul cortiletto privato della stradina perpendicolare alla via Degli Umiliati.

Le facciate esterne del fabbricato in oggetto presentano un'architettura semplice, ma decorosa grazie anche ad un intervento di ripulitura e tinteggiatura dello stesso avvenuto circa una decina di anni fa.

Il prospetto principale su strada conta 14 finestre con persiane in legno verniciato in tinta marrone disposte con un intervallo regolare interrotto



solo, al P.T. in posizione centrale, dal portone d'ingresso all'edificio.

Qui è allocata una citofoniera con 24 interni sempre in funzione data l'assenza della portineria.

Attraverso la cancellata in ferro del portone sopra citato si accede al cortile lastricato da cui parte il vano scale, privo di ascensore, che porta agli alloggi.

Nel complesso l'edificio, pur presentando una vetustà di 80 anni circa con finiture modeste e senza ascensore, risulta gradevole e si può classificare "civile" e in discreto stato di manutenzione e conservazione, almeno riguardo alle parti comuni.

FINITURE INTERNE e STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il CTU come spiegato nei capitoli precedenti, non ha potuto effettuare un sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

Pertanto la scrivente non può esprimere un giudizio circa le reali condizioni di conservazione e manutenzione del bene immobiliare in oggetto.

GIUDIZIO DI STIMA

A questo proposito sono stati consultati i listini della "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa immobiliare per la provincia di Milano (C.C.I.A.A.), aggiornati al secondo semestre 2006. (doc. 23)

I valori riportati per unità immobiliari residenziali ubicate nel Comune di Milano, zona 391 settore Est (Salomone- Bonfaldini) di età superiore



a 40 anni, si aggirano secondo queste tabelle intorno a € 1400-1600/mq.

Inoltre la sottoscritta ha svolto una breve indagine presso alcune **agenzie immobiliari** locali per monitorare, attraverso gli **operatori del settore**, il mercato e le reali richieste di compravendita in zona.

In particolare la scrivente ha contattato lo "Studio [REDACTED]" (tel. 02-[REDACTED]) in quanto si sta occupando della vendita di un appartamento di 50 mq. ubicato al 2° piano dello stesso stabile di quello pignorato.

La richiesta per tale alloggio, a detta dell'agenzia recentemente ristrutturato, e composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera, solaio, ammonterebbe a €. 148.000,00.

Infine il CTU ha chiesto informazioni anche ad un'agenzia immobiliare sita in via Vittorini (strada perpendicolare a via Degli Umiliati), distante poche decine di metri dallo stabile sopra descritto. Il titolare di suddetta agenzia ha dichiarato che in zona la domanda di alloggi di piccolo taglio, anche con finiture modeste, è piuttosto elevata data la presenza di una fascia di popolazione con un reddito modesto, non ultimi anche tanti extracomunitari, che privilegia aree urbane periferiche per i prezzi decisamente contenuti rispetto a quelle più centrali.

Quest'ultimo agente di commercio avrebbe suggerito per l'immobile di via Degli Umiliati un prezzo non inferiore a 2000 €/mq.

Tutto ciò premesso il CTU, fatta una media dei valori sopra riportati, tenuto presente il probabile cattivo stato di conservazione dell'appartamento, ma viceversa il discreto contesto esterno dello stabile di cui fa parte, l'elevata richiesta in zona di tagli medio-piccoli, ha ritenuto lecito incrementare del 10% il valore massimo (€. 1600/mq.) riportato dal Bollettino Immobiliare per alloggi di età superiore ai 40



anni.

Pertanto la scrivente assegnerebbe alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza e considerata libera da vincoli d'occupazione e affittanza in corso, il seguente più probabile valore venale attuale, complessivo pari a € 115.000, corrispondente ad un'incidenza di circa € 1760/mq.

Considerato però che il bene sottoposto a pignoramento riguarda la quota del 99/100 dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, il CTU ritiene che il valore della stessa subisca un abbattimento superiore all'1/100, dato il vincolo della comproprietà.

Si ritiene che la decurtazione di valore della quota in relazione al valore dell'intero bene immobiliare sia di circa il 5%.

Pertanto il valore venale del bene pignorato ammonta ad € 110.000. //

N.B.

Nel caso in cui la distribuzione interna dell'alloggio pignorato non dovesse corrispondere ai disegni di Variante approvati dalla Concessione edilizia del 16/1/70, nonché alla scheda catastale, si potrà detrarre l'importo di € 1.000 dal valore del bene sopra indicato, equivalente al costo della Pratica per la Sanatoria necessaria per regolarizzare le eventuali difformità.

Milano, 9 ottobre 2007


Arch. Gabriella Sacchi
SACCHI
GABRIELLA
MARIA ROSA
architetto
CONSIGLIO REGIONALE DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO