

---

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n°848/2010**

**G.E. dr.ssa BISEGNA**

---

Creditore procedente:

**Banca Popolare di Milano Soc.  
coop ar.l.**

Contro:

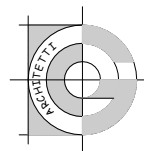
---

C.T.U.: **Arch. Michele Grippa**

ALBO DEGLI ARCHITETTI DI MILANO N. 11256

ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI MILANO N. 11325

---



**Premesse:** Lo scrivente **Arch. Michele Grippa**, con studio in Milano, Via Pacinotti 8, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 11256 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 11325, il giorno 12/07/2012 veniva nominato dal G.E. Dr.ssa Bisegna, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 848/2010, con incarico di eseguire una perizia di stima dell'immobile pignorato e di verificare i documenti ipocatastali.

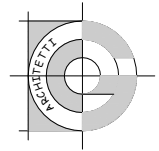
ooo ooo ooo ooo ooo

### **QUESITO**

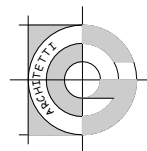
*“**Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza 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 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 e dopo essersi comunque recato sui luoghi.*
- 2) *A identificare il/i bene/i oggetto di 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 in tal caso 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) *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, ecc...)*
- 6) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante 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) *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'articolo 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.*
- 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 n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009: in caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (delibera Giunta Regionale Lombardia 22.12.2008 n.8/8745 art.9.4) qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata dalla successiva n.10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la regione Lombardia;*
- 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.*

**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, 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 di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza come di seguito fissata.

ooo ooo ooo ooo ooo

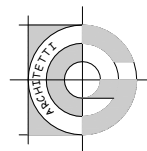
**PUNTO 1 :**

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata.

Lo scrivente provvedeva, altresì, alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria - catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente, in data 24 luglio 2012 alle ore 9.00, il sottoscritto procedeva al sopralluogo sul posto come indicato sulla racc. A/R ricevuta dal soggetto pignorato. Non avendo trovato il soggetto esecutato, lo scrivente esperto depositava avviso di avvenuto



sopralluogo, all'interno del quale si sollecitava l'agevolazione delle operazioni peritali ai fini di poter prendere visione dell'unità immobiliare evitando eventuali conseguenze.

Non trovando alcun tipo di riscontro, veniva depositata presso la cancelleria del tribunale di Milano, l'istanza per la nomina di un custode giudiziario.

Una volta esperite le procedure di rito, lo scrivente esperto, in data 12.10.2012 si presentava con il custode nominato, ai fini di accedere all'immobile; anche in questo caso l'ispezione non avveniva a causa della mancanza del soggetto esecutato.

In data 17.10.2012 alle ore 15.00, lo scrivente in presenza del custode nominato, riusciva a prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, oltre che ad effettuare un'ispezione all'esterno dell'immobile al fine di assumere quanti più elementi utili alla individuazione e descrizione del bene. (si allegano avvisi di ricevimento delle raccomandate e delle comunicazioni di apertura forzata sotto "**allegato 1**").

## **PUNTO 2 :**

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto; con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue:

### **Identificazione catastale dell'immobile pignorato - secondo le ultime risultanze catastali:**

la proprietà pignorata è costituita da un'unità immobiliare, posta in comune di Cerro Maggiore(Mi) – Via Saffi angolo via Turati nel complesso condominiale denominato "RESIDENZA LE FONTANE", individuata nelle mappe e registri catastali come segue:

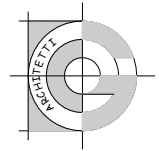
### **Appartamento posto al piano quarto con annesso locale cantina posto al piano interrato:**

**Fg. 3 / Particella 504 / sub. 20 / cat. A3 /consistenza 4 vani / rendita € 237,57**

Coerenze appartamento (da Nord est in senso orario): Appartamento al mappale 504 sub. 21, corridoio e vano scala comuni, indi per chiudere cortile cortile comune in più tratte.

Coerenze cantina (da Nord Est in senso orario): cortile comune, vano uso ripostiglio di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si ha anche l'accesso in più tratte, indi per chiudere altro vano uso ripostiglio di proprietà di terzi."

Delle visure catastali e delle planimetrie si allega copia alla presente (**all. 2**).



---

**Proprietà:** a tutto il giorno 8 aprile 2010 gli immobili in oggetto risultavano di proprietà del signor:

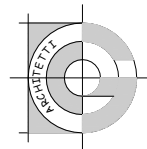
**Estremi atto di pignoramento:**

pignoramento trascritto in data 8 aprile 2010 ai n.ri 43636/26428 a favore di "BANCA POPOLARE DI MILANO Società Cooperativa a r.l." con sede in Milano, codice fiscale: 00715120150 e contro il signor

**Estremi atti di provenienza dell'immobile:**

Con atto ricevuto dal dr. Mario Fugazzola, notaio in Legnano, in data 8 marzo 2007 repertorio n. 173950/20979 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "2" in data 30 marzo 2007 ai n.ri 48329/25789 i signori IAPPONI Gemma e PELLEGRINI Adele hanno venduto i beni oggetto della presente certificazione al signor

**(all.3)**



---

**PUNTO 3:**

**Ubicazione immobile:**

Cerro Maggiore è un comune di 14.794 abitanti della provincia di Milano con una sola frazione, Cantalupo.

Il Settecento e l'Ottocento furono per Cerro i secoli dello sviluppo agricolo del suo territorio: alla coltura prevalente del grano, si affiancò quella della vite e del gelso, destinate ad una rapida diffusione. All'Ottocento risale l'affrancamento manifatturiero del comune, incentrato sulla tessitura del cotone. Il sistema di lavoro a domicilio, fondato sull'industria casalinga, lasciò progressivamente spazio alle prime grandi fabbriche. Nel 1898 i Bernocchi aprirono la prima tessitura di Cerro Maggiore.

Accanto all'industria tessile sorsero, dopo la prima guerra mondiale, i primi calzaturifici; il numero degli addetti all'industria del cuoio e delle calzature era inferiore solo a quello del settore tessile.

Cerro Maggiore è posta nell'Alta Pianura Padana. Il territorio comunale confina con Legnano.

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno di una zona residenziale costituita da palazzine basse e villini mono e bi famigliari.

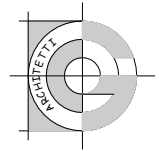
La zona è urbanizzata ed allacciata alle infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio nel raggio di pochi chilometri.

**In auto:** Autostrada Milano-laghi uscita Legnano. Collegamenti Cerro Maggiore su SS 33 (strada Statale del Sempione) e SS 527.

**Trasporti pubblici:** collegamenti con Milano, Legnano e comuni limitrofi per mezzo di una rete di trasporto prevalentemente di autobus. Linee extraurbane di autobus gestite dalle aziende di trasporto ATINOM, STIE e FNM Autoservizi.

**Ferrovia:** La stazione ferroviaria più vicina è quella di Legnano linea S5 (Varese–Milano–Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano, e dai treni regionali Varese–Milano Porta Garibaldi.

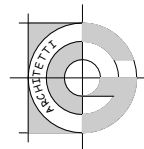
**In Aereo:** L'aeroporto più vicino a Cerro Maggiore è sicuramente quello della Malpensa, raggiungibile dalla stazione di Busto Arsizio tramite navette dedicate o con il treno Malpensa Express.



**FOTO AEREA - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**







### **Consistenza dell'immobile**

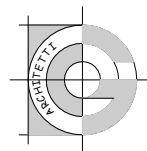
La proprietà pignorata si presenta come un appartamento con destinazione abitativa collocato al piano quarto, di una palazzina indipendente facente parte di un complesso di sette palazzine denominato "Condominio le Fontane" ognuna di sette piani fuori terra. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un cancello ubicato direttamente sulla via Turati al civico 23.

### **Esterni:**

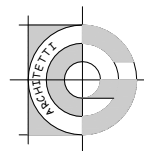
- Le finiture del contesto residenziale e della palazzina ove è situato l'appartamento oggetto di pignoramento, sono di tipo civile e in mediocre stato manutentivo.
- Le facciate sono in parte intonacate al civile e finite con tinteggiatura e in parte presentano un rivestimento in klinker. Sia la facciata su strada che quella su cortile presentano uno stato di conservazione discreto delle finiture.
- La struttura dell'edificio è in travi e pilastri e, si suppone, essere dotata di doppia muratura di tamponamento e solai in laterocemento.
- Le scale d'accesso all'unità abitativa e l'androne sono rivestite con marmi di qualità corrente (pedate e alzate) e palladiana (interpiani), il tutto presenta un discreto stato manutentivo. Il vano ascensore è presente e serve tutti i piani ad eccezione del piano interrato (cantine).
- L'edificio è collocato in un contesto con presenza di giardino condominiale e portineria.

### **Parti private:**

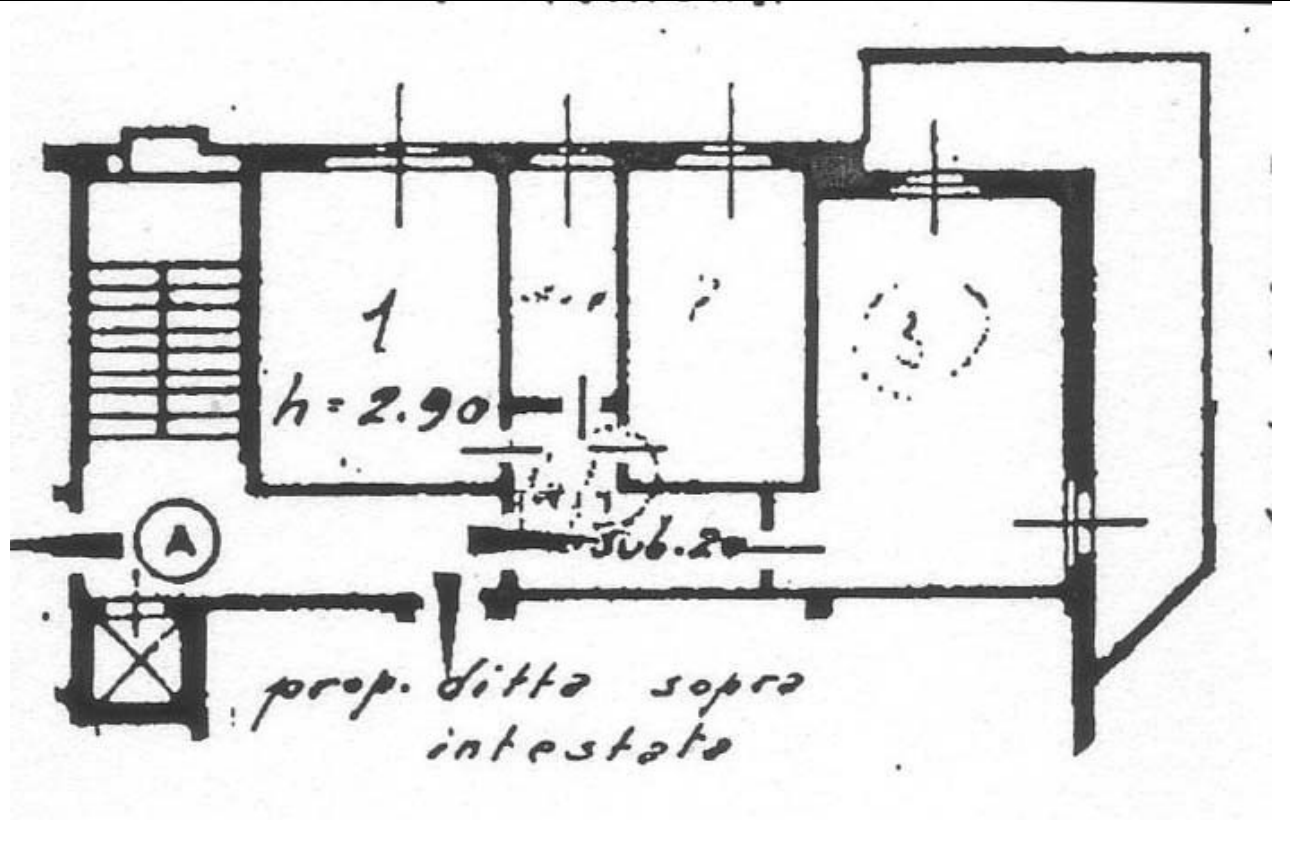
- L'unità abitativa è composta da ingresso, cucina (abitabile) e soggiorno, camera, bagno, balcone a elle.
- Tutti i locali presentano un unico affaccio verso il cortile (sud-Ovest) ad eccezione della camera che ha un secondo affaccio affaccio (lato Nord). Complessivamente l'appartamento gode di una buona distribuzione degli spazi interni e di requisiti illuminotecnici.
- L'appartamento è dotato di un balcone di buone dimensioni accessibile dalla sola camera da letto (locale attualmente utilizzato con questa destinazione funzionale).



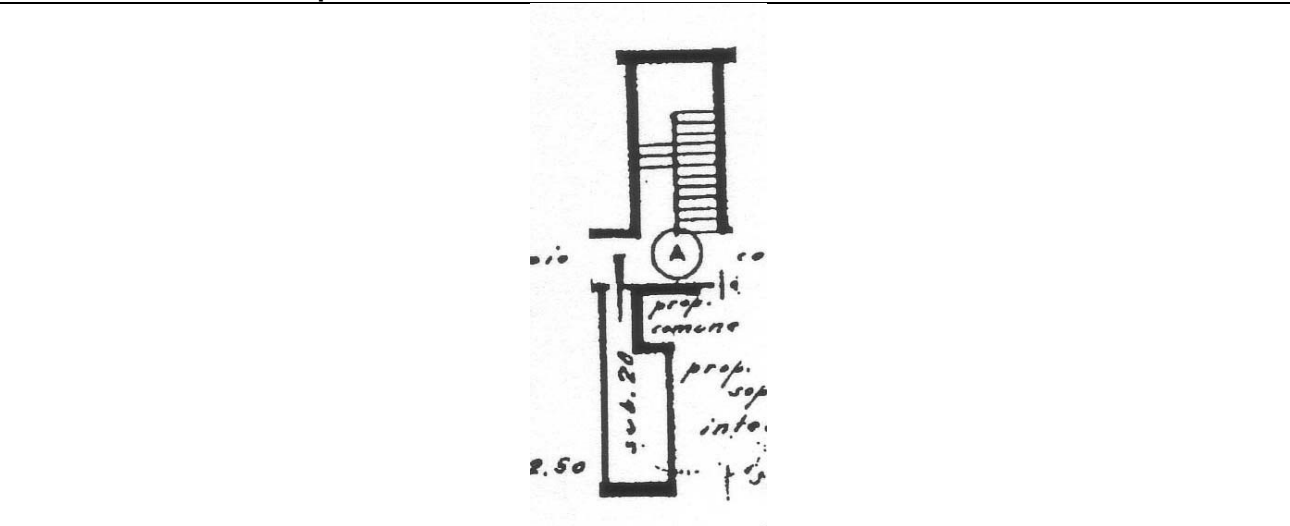
- I pavimenti di tutti i locali (ingresso, soggiorno, disimpegno, camere, bagno, cucina), presentano lo stesso rivestimento in piastrelle di materiale ceramico monocottura, di tipo corrente/economico, probabilmente sovrapposto alla vecchia pavimentazione.
- Il locale cucina, presenta un rivestimento ceramico di colore bianco a parete dietro i mobili e i pensili mentre a pavimento sono presenti delle mattonelle rettangolari di colore marrone il tutto risulta in mediocre stato manutentivo.
- Il locale bagno presenta rivestimento e pavimento ceramico (monocottura) della stessa tipologia in mediocre stato manutentivo e di qualità medio bassa.
- Il bagno è dotato di impianti e sanitari risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile, stato manutentivo appena sufficiente. Il bagno presenta i segni di un'infiltrazione pregressa dal piano soprastante, e mai sistemata.
- I serramenti esterni sono in legno a vetri singoli risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile ed in discreto stato di conservazione. Gli stessi sono oscurati da avvolgibili in pvc in discreto stato manutentivo ma funzionanti.
- Le porte interne sono in tamburato e risultano in buono stato conservativo.
- L'impianto elettrico sembra relativamente recente ma non è finito, in molte stanze mancano i corpi illuminanti, gli occupanti non sono stati in grado di produrre certificati di conformità in merito all'impianto elettrico. Gli impianti del gas, idrico, risultano datati e in discreto stato manutentivo. Dall'indagine a vista si può affermare la necessità di rendere a norma i suddetti impianti attraverso la revisione degli stessi e la produzione delle relative certificazioni.
- Le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con tinte uniche, in scarso stato di manutenzione.
- Le porte interne sono in legno tamburato e in buono stato manutentivo.
- L'impianto di riscaldamento era di tipo condominiale, recentemente sono stati effettuati lavori di frazionamento dell'impianto ai fini di consentire a tutti i condomini di allacciarsi alla nuova colonna di esalazione fumi presente sulla facciata verso cortile, così da rendere gli impianti di tipo autonomo. Il soggetto esecutato non ha ancora provveduto ad effettuare i lavori di allacciamento e a munirsi di caldaia autonoma. Attualmente l'appartamento non viene scaldato, è presente il solo scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, collocato in cucina.

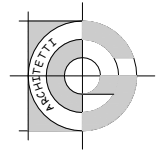


**Planimetria appartamento – piano quarto**



**Planimetria cantina – piano interrato**





Cortile condominiale



Facciata su cortile

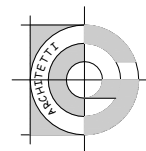


Scale



Vano cantina





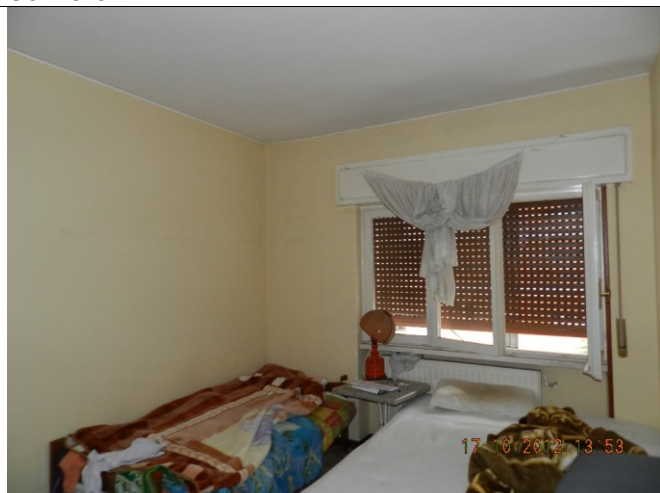
ingresso



Soggiorno/adibito a camera



camera



cucina

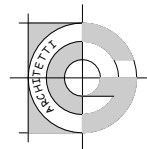


bagno



Balcone sul cortile





**PUNTO 4 :**

**Stato di possesso dei beni:** L'immobile oggetto di questo pignoramento risulta occupato dallo stesso soggetto pignorato sig. \_\_\_\_\_ che ospita alcuni soggetti, di cui non sono state rilasciate le generalità, senza alcun tipo di vincolo contrattuale.

**PUNTO 5 :**

**Domande giudiziali:**

Non sono state riscontrate formalità, sequestri ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritto di prelazione, che rimarranno a carico dell'acquirente. Non sono presenti vincoli di tipo matrimoniale.

**PUNTO 6 :**

**Trascrizioni contro:**

Pignoramento Con atto ricevuto dal dr. Mario Fugazzola, notaio in Legnano, in data 8 marzo 2007 repertorio n. 173950/20979 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "2" in data 30 marzo 2007 ai n.ri 48329/25789 i signori IAPPONI Gemma e PELLEGRINI Adele hanno venduto i beni oggetto della presente certificazione al signor \_\_\_\_\_

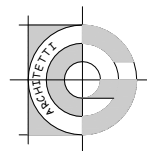
**Iscrizioni contro:**

Ipoteca volontaria iscritta in data 30 marzo 2007 ai n.ri 48330/11634 a favore di "BANCA POPOLARE DI MILANO Società Cooperativa a r.l." con sede in Milano, codice fiscale: 00715120150 e contro il signor \_\_\_\_\_ per euro 240.000,00 (capitale euro 120.000,00 da rimborsare in anni 29 e 11 mesi), in forza di atto ricevuto dal dr. Mario Fugazzola, notaio in Legnano, in data 8 marzo 2007 repertorio n. 173951/20980;

**Oneri a carico della procedura:**

Dovrà eseguirsi la cancellazione del pignoramento dai pubblici registri.

- o Pignoramenti: € 267,00 (tassa e imposte di bollo, da corrispondere alla cancelleria) da sommarsi agli oneri di un professionista abilitato, variabili a discrezione dello stesso.

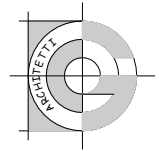


- o Ipoteche giudiziali – volontarie - legali: € 94,00 + 0.50% del valore dell'ipoteca (tassa e imposte di bollo, da corrispondere alla cancelleria) da sommarsi agli oneri di un professionista abilitato, variabili a discrezione dello stesso.
- o Il costo delle cancellazioni (inclusi gli oneri di un professionista) può ragionevolmente attestarsi tra i 700,00 e 1.200,00 € per ogni cancellazione.
- o Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 30/04/2010 ad oggi poiché l'ispezione esistente nel fascicolo è aggiornata fino a questa data. Dalla nuova ispezione eseguita non risultano nuove formalità a favore o contro il soggetto pignorato. **(all. 4)**

**oneri di natura condominiale che non saranno opponibili all'acquirente-aggiudicatario:**

L'amministratore rag. M. Tonella ha fornito le informazioni dei debiti accumulati negli anni dal soggetto esecutato, lo stesso risulta debitore verso il condominio delle seguenti rate condominiali (spese condominiali **all.5**):

- Consuntivi 2010/11 - € 5.272,46
- Preventivo - 2011/12: € 862,60
- Rata acconto esercizio -2012/13 : € 216,70
- Totale: **€ 6.351,86**



**PUNTO 7:**

**Regolarità edilizia del bene Immobile/difformità urbanistiche, edilizie,catastali**

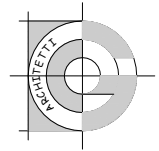
- Non sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e/o modifica distributiva, rispetto alla scheda catastale allegata, rispetto a quanto dichiarato dal proprietario e da quanto rilevato durante il sopralluogo.
- Si dovrà prevedere la variazione della scheda catastale in quanto non corrispondono gli indirizzi (lo stabile è ubicato in via Turati e non in via C. Colombo), inoltre il locale cantinato è collocato in posizione non corrispondente a quella presente sulla scheda.

**Quantificazione delle opere di ripristino e delle relative pratiche:**

variazione della planimetria catastale 500,00 € (a discrezione del tecnico incaricato).

- **Costruzione iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967**



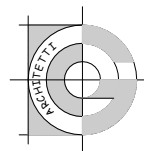


**PUNTO 8:**

- L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta dotato di certificazione energetica.

Si precisa che la palazzina in cui è presente l'immobile pignorato è stata oggetto di recente conversione dell'impianto di riscaldamento da condominiale ad autonomo e che il soggetto esecutato non ha provveduto ad allacciarsi alla colonna di esalazione presente sulla facciata, lato cortile interno, né ad installare la caldaia. Non sussistono le condizioni minime per procedere alla stesura dell'ACE (attestato di certificazione energetica). (dichiarazione **all.6**)

- Gli impianti (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37) all'interno dell'unità immobiliare sono antecedenti al 2008 e sugli stessi, non sono state apportate variazioni da questa data.



**PUNTO 9 :**

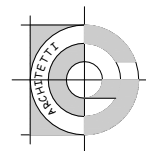
**criterio di valutazione:** Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione di diversi bollettini sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia nell'anno 2012, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- o l'immobile presenta una collocazione particolare, in un contesto urbanistico di edilizia residenziale ed industriale nell'area periferica del comune di Cerro Maggiore;
- o Trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo stato di conservazione degli stessi;
- o l'immobile risulta dotato di buoni requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone;
- o Il prezzo unitario di mercato dell'immobile a uso residenziale è stato valutato pari a 1.350,00 €/mq. Si è ritenuto di dover considerare il valore medio delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di immobili di tipo "civile" e in condizioni mediocri). I vani accessori, (balconi, cantina) sono stati ragguagliati attraverso indici standard.

<b>Foglio 3 - mapp. 504 - Sub. 20 - piano quarto</b>					
<b>CORPO</b>	<b>PIANO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>S.L.P. (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>TOT. S.L.P.</b>
1	quarto	<b>residenziale</b>	67	1	67,00
2	quarto	<b>terrazzi/balconi</b>	15,5	0,33	5,12
3	interrato	<b>cantina (separata)</b>	6,5	0,5	3,25
CONSISTENZA TOTALE (mq)					<b>75,37</b>
<b>VALORE (euro)</b>			75,37	1.350,00	<b>101.742,75</b>

ooo ooo ooo ooo ooo

La valutazione unitaria (€/mq) è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili; lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale



della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di occupazione o di affittanza e della valutazione della quota parte in considerazione dello stato di occupazione della stessa.

Il criterio 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, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione il seguente più probabile valore di mercato:

**€ 101.742,75**

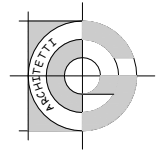
Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità

Milano 18.10.2012

**Arch. Michele Grippa**

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.11325

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11256



**ALLEGATI**

Si allegano in calce alla relazione peritale:

- 1. Raccomandate con ricevuta di ritorno**
- 2. Visure, planimetrie catastali**
- 3. Atto di compravendita**
- 4. Elenco trascrizioni, sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie**
- 5. Consuntivo spese condominiali**
- 6. Dichiarazione Ace**
- 7. Descrizione bene/identificazione catastale**
- 8. Foto/planimetrie**