

**Studio Professionale DGO**

Arch. Michele Grippa

Ordine architetti Milano n. 11256 – Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano n. 11325



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E. n° 133/2008**  
**G.E. dr.ssa Francesca Bisegna**

Creditore procedente:

**BBVA Renting s.p.a.**

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 29/03/2012 veniva nominato dal G.E. Dr.ssa Bisegna, quale esperto nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 133/2008, 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 inidonei, 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 Regione Lombardia 22.12.2008 0.8/8745 art.9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n.24/06, come modificata*

**Studio Professionale DGO**

Arch. Michele Grippa

Ordine architetti Milano n. 11256 – Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano n. 11325



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.

**Allegli** 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).

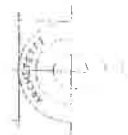
**Provveda, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza come di seguito fissata.**

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 il sottoscritto, in data 17 aprile 2012 alle ore 9.00 procedeva al sopralluogo sul posto. Si è potuto accedere ai luoghi e prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sia all'interno che all'esterno, con il fine di assumere quanti più elementi utili alla individuazione e descrizione del bene. (si allegano avvisi di ricevimento delle raccomandate 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 una unità immobiliare, posta in Comune di Milano – Via. le Abruzzi n. 46/a, individuata nelle mappe e registri catastali come segue:
  - **Ufficio posto al piano seminterrato:**  
**Fg. 317 / Particella 8 / sub. 701 / cat. A10 /consistenza 8 vani /piano SI/ rendita € 2.623,60**  
Coerenze ufficio: Nord/Sud\_ cortile comune / Est \_ proprietà di terzi / Ovest \_ cortile comune verso v.le Abruzzi.
  - **Proprietà:** l' immobile in oggetto risulta in piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del sig

5F.

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

- **Estremi atto di pignoramento:** Trascritto il giorno 1 febbraio 2008 con nota n. 6730/3924 a favore di "BBV A Renting S.p.a." con sede in Milano Via Sile n. 18, C.F. 13245400158, contro

**Studio Professionale DGO**

Arch. Michele Grippa

Ordine architetti Milano n. 11256 – Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano n. 11325



... I BBVA Renting S.p.A. va in credito, nei confronti ... dell' importo di Euro 12.426,50 oltre all'eventuale conguaglio tassa di registro, ai successivi interessi, alle spese di notifica del precetto e alle successive occorrenze.

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

In data 21 marzo 2003, per atto di compravendita ricevuto dal notaio di Milano Giovan Giuseppe Cortese al n. 7760311318 di repertorio, trascritto a Milano I il giorno 25 marzo 2003 con nota n. 28905/20404, l'unità immobiliare sopra descritta passa in carico alla ditta:

... , che acquisisce dalla società IMMOBIL TRADE S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale 04606381004.



**PUNTO 3 :**

**Ubicazione immobile:**

L'immobile è ubicato nella zona semiperiferica (nord-est) a ridosso della circonvallazione esterna, l'area è caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità insediativa con prevalente destinazione residenziale e commerciale.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio.

Buona la presenza in zona di servizi per il trasporto pubblico di superficie in alcune tratte agevolato dallo scorrimento su corsia preferenziale.

**Autobus/tram:** linea 92, 60, 90, 55

**Metropolitana:** Linea 1 (rossa) Lima (camminando verso il centro) e linea 2 (verde) Piola (camminando verso la periferia) equidistanti e collocate a poche centinaia di metri dall'immobile.

**Altri collegamenti:**

L'Aeroporto più vicino è quello di MILANO LINATE mentre la stazione ferroviaria più vicina è la stazione Centrale che si trova a poche centinaia di metri dall'immobile.

**Principali Distanze:**

c/a 3 km da MILANO centro (piazza del Duomo)



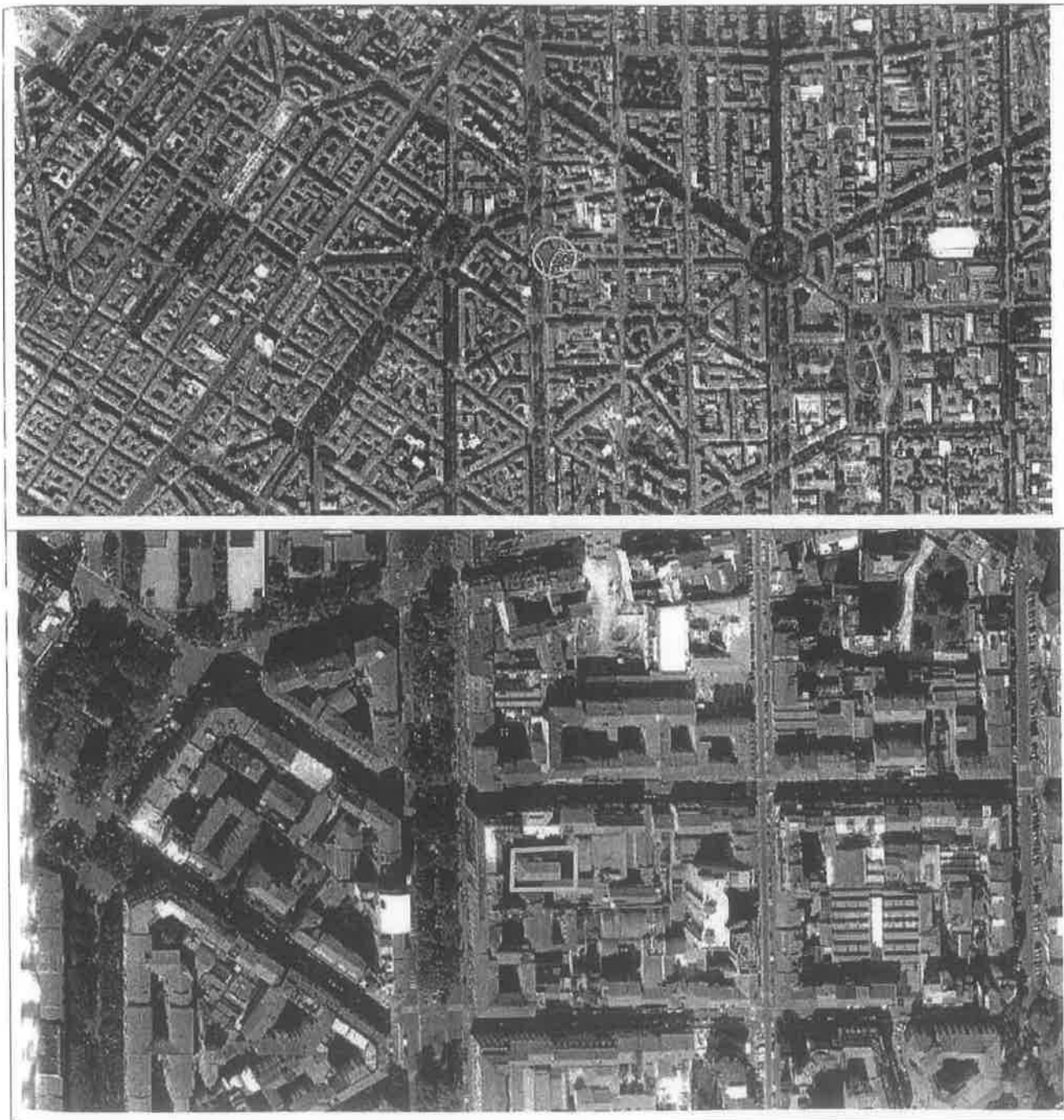
Studio Professionale DGO

Arch. Michele Grippa

Ordine architetti Milano n. 11256 – Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano n. 11325



**FOTO AEREA - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**





• **Consistenza dell'immobile**

La proprietà pignorata si presenta come un locale ad uso ufficio con destinazione catastale A/10 con destinazione funzionale R.I. (le zone funzionali R/I sono destinate ad insediamenti residenziali con significativa presenza di insediamenti industriali e artigianali) collocato al piano seminterrato di una palazzina facente parte di un complesso immobiliare con accesso carraio e pedonale da viale Abruzzi.

La palazzina di cui è parte l'immobile pignorato, è collocata al centro di un'area cortilizia ed è stata realizzata in epoca antecedente all'immobile che la circonda, Quest'ultima è stata edificata in epoca più recente (1962) e presenta l'affaccio principale su V.le Abruzzi. L'ingresso pedonale e carraio al civico 46/a, è situato proprio su viale Abruzzi.

**Parti comuni/facciate esterne:**

- Lo stabile in cui è presente l'immobile risale ad epoca antecedente il 1967 e presenta finiture generali di tipo civile con un corpo di fabbrica composto da un unico blocco (corpo di fabbrica rettangolare).
- La struttura portante è di tipo misto, presenta murature perimetrali portanti in mattoni pieni, mentre le solette sono in travi e pignatte.
- L'accesso al corpo di fabbrica, ove è inserito l'ufficio oggetto di questo pignoramento, è ubicato sulla zona cortilizia ubicata ad ovest ed è comune anche alle altre unità immobiliari. La palazzina è composta da un corpo di fabbrica (quattro piani fuori terra) ubicato perpendicolarmente ad un volume più basso che è stato oggetto di ristrutturazione edilizia.
- L'immobile presenta tre affacci principali su cortile (rivolti a nord, sud, ovest) mentre il lato est confina con proprietà di terzi.
- Le facciate dell'edificio oggetto di pignoramento (cortile interno), risulta intonacata e tinteggiata, i locali a partire dal piano rialzato, presentano serramenti lignei, mentre i serramenti dell'immobile al piano seminterrato e oggetto di questo pignoramento sono in ferro.
- La copertura del corpo di fabbrica è a doppia falda e un padiglione con tegole marsigliesi di finitura .



- Le scale comuni (alzate e pedate) d'accesso all'unità immobiliare, presentano un rivestimenti in piastrelle antigelive (anni cinquanta) di qualità corrente.
- Complessivamente le finiture delle parti comuni e degli esterni, sono di tipo civile e nel loro complesso presentano un buono stato di conservazione.

**Parti private:**

- L'ufficio è situato al piano seminterrato ed è composto da diversi locali divisi tra loro da setti di muratura e senza porte a delimitarne le chiusure.  
I locali ad uso ufficio sono così suddivisi: ingresso e w.c; tre locali uso ufficio. Tutti i locali presentano un'altezza di 345 cm. L'ultimo locale ha un'altezza di cm 275 in quanto presenta un pavimento galleggiante e un controsoffitto.
- Il locale w.c risulta disimpegnato.
- Il bagno è dotato di sanitari ed impianti di epoca non recente ma risultano funzionanti e in buono stato manutentivo. Il bagno e il disimpegno presentano un rivestimento ceramico sia a pavimento che a parete (monocottura) in buono stato manutentivo.
- I locali ad uso ufficio sono utilizzati, per quasi tutta la loro superficie, come magazzini con funzione di stoccare la merce della società (Multiassist ex Printerhelp) del soggetto pignorato.
- Il pavimento del locale più grande è del tipo "galleggiante" e presenta dei pannelli di cm 60x60 sopraelevati per mezzo di struttura metallica portante. I pannelli sono rivestiti con del laminato plastico.
- Il controsoffitto, del locale più grande, si presenta con la classica struttura modulare in pannelli di fibre minerali con relativa camera d'aria, posati in opera su di una struttura modulare metallica di tipo a vista.
- Le pareti perimetrali e le partizioni interne sono intonacate e finite con stabilitura, tinteggiate di bianco in mediocre stato manutentivo complici le condizioni di utilizzo del locale.
- I serramenti esterni sono in ferro con vetro singolo di epoca non recente.
- L'unità immobiliare, è dotata di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato.

**Studio Professionale DGO**

Arch. Michele Grippa

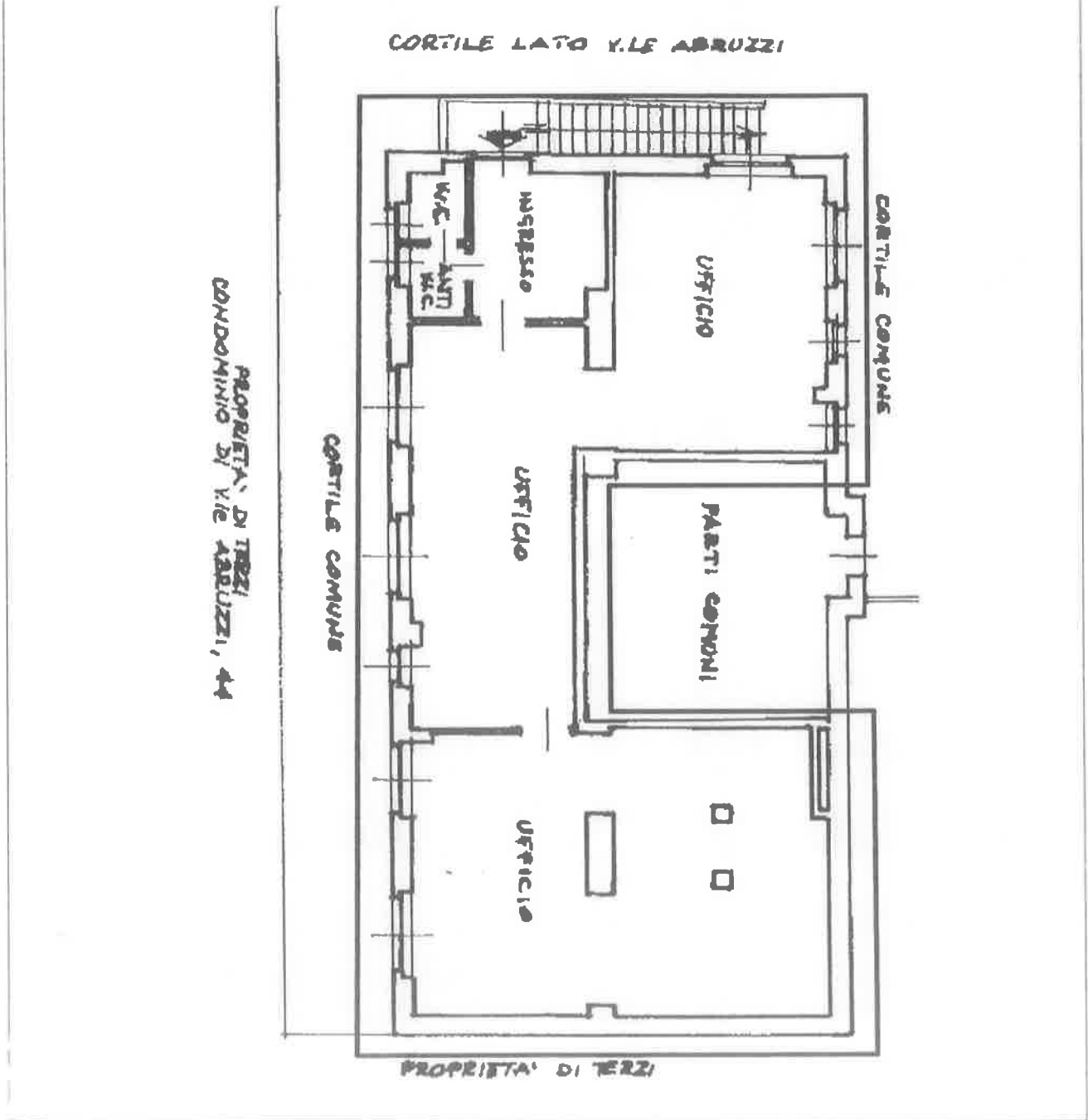
Ordine architetti Milano n. 11256 – Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano n. 11325



- All'interno dell'immobile è presente un impianto di condizionamento, il motore è collocato nel cortile condominiale.
- L'impianto elettrico è datato ma funzionante



ufficio - Foglio 317/mapp. 8/sub. 701 - Piano seminterrato





Ingresso all'area cortilizia – v.le Abruzzi 46/a



Ingresso all'area cortilizia – v.le Abruzzi 46/a



Area cortilizia (immobile pignorato - p.s.i.)



Area cortilizia (immobile pignorato - p.s.i.)

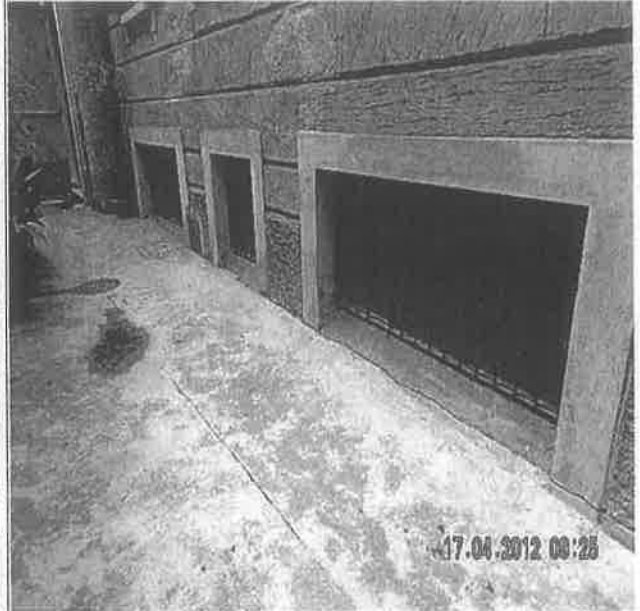




Portone d'ingresso



Finestre – affaccio su cortile



Ingresso



Disimpegno bagno



**Studio Professionale DGO**

Arch. Michele Grippa

Ordine architetti Milano n. 11256 – Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano n. 11325



Locale ufficio



Locale ufficio



Locale ufficio



Locale ufficio







**PUNTO 4 :**

**Stato di possesso dei beni:**

- l'immobile in oggetto risulta in piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del sig.
- L'immobile oggetto di pignoramento, ovvero il locale ad uso ufficio, risulta occupato dalla società dello stesso soggetto esecutato (Multiassist ex Printerhelp). Si può quindi confermare che non sussistono vincoli contrattuali di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento.

**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:**

- o Pignoramento Trascritto il giorno 1 febbraio 2008 con nota n. 6730/3924 a favore di "BBV A Renting S.p.a." con sede in Milano Via Sile n. 18, C.F. 13245400158, contro  
BBVA Renting S.p.A. va in credito, nei confronti  
dell'importo di Euro 12.426,50  
oltre all'eventuale conguaglio tassa di registro, ai successivi interessi, alle spese di notifica del precetto e alle successive occorrenze.
- o Pignoramento trascritto il giorno 6 settembre 2005 con nota n. 68887/40450 a favore del "Condominio di Viale Abruzzi n. 46/ A" con sede in Milano e contro

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 10348 del 04/12/2009 (CANCELLAZIONE).



**Iscrizioni contro:**

- o ipoteca volontaria iscritta il giorno 25 marzo 2003 con nota n. 28906/4216 a favore di "Banca Intesa S.p.a." con sede in Milano e contro \_\_\_\_\_, per euro 200.000,00 a garanzia mutuo di euro 100.000,00;
- o ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta il giorno 23 luglio 2004 con nota n. 56699/12788 a favore di "Condominio di Viale Abruzzi n. 46/ A" con sede in Milano e contro \_\_\_\_\_ per euro 24.000,00 a garanzia di debito di euro 20.447,25;
- o ipoteca legale iscritta il giorno 20 aprile 2005 con nota n. 26733/6016 a favore di "Esatri Esazione Tributi S.p.a." con sede in Milano e contro \_\_\_\_\_ per euro 36.511,78 a garanzia di debito di euro 18.255,89;

**Oneri a carico della procedura:**

Dovrà eseguirsi la cancellazione dei pignoramenti dai pubblici registri.

- 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.
- Ipotecche 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.  
Il costo delle cancellazioni (inclusi gli oneri di un professionista) può ragionevolmente attestarsi tra i 700,00 e 1.200,00 € per ogni cancellazione.
- Si è proceduto inoltre alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 11/06/2008 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. 3)**
- **oneri di natura condominiale che non saranno opponibili all'acquirente-aggiudicatario.** L'amministratore studio Nucera e Gervasoni, ha fornito le informazioni dei debiti accumulati negli anni soggetto esecutato, che risultano così ripartiti:
  - o Consuntivo esercizio 01/05/10 - 30/04/11 conguaglio fino a questa data: **€ 66.541,79**

## Studio Professionale DGO

Arch. Michele Grippa

Ordine architetti Milano n. 11256 – Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano n. 11325



- o Ripartizione preventivo esercizio 01/05/2011 – 30/04/2012 totali: € 5253,80  
(all.4)

### PUNTO 7:

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare, lo scrivente esperto ha svolto i dovuti accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale.

La proprietà pignorata si presenta come un locale ad uso ufficio con destinazione catastale A/10 lo stesso insiste in zona omogenea B1 con destinazione funzionale R.I. (le zone funzionali R/I sono destinate ad insediamenti residenziali con significativa presenza di insediamenti industriali e artigianali).

- o L'edificazione del corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata in conformità alla concessione Edilizia n.1853, rilasciata dal comune di Milano in data 15 luglio 1964 atti 83182/1928/1964. La licenza edilizia (riportata a rogito) si riferisce all'immobile più recente, che insieme all'edificio in cui è presente l'ufficio oggetto di pignoramento, concorrono a formare due civici ubicati al 46 e 46/A di v. le Abruzzi.  
Da quanto riportato a rogito e per quanto dichiarato dal venditore, sull'immobile oggetto di pignoramento sono state effettuate le seguenti pratiche di concessione in sanatoria: variazione di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio presentata all'interno della domanda n. 104416 del 24.03.1986 in seguito alla quale veniva rilasciata la concessione in sanatoria n. 5887 del 10.04.1998.  
In data 11.11.1999 prot. n. 4.563.176 veniva presentata comunicazione per il cambio d'uso da ufficio a magazzino, mentre in data 14.10.2002 con atti p.g. 38.124.176/2002 r.i. 55.467/2002 veniva presentata comunicazione di ripristino della sua destinazione d'uso originaria (da magazzino ad ufficio).

### **Regolarità edilizia dei beni Immobili/diformità urbanistiche, edilizie,catastali**

- o Non sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e/o modifica distributiva, rispetto alla scheda catastale allegata (ultima variazione), da quanto indicato sul contratto di compravendita e da quanto accertato, dallo scrivente, durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2012.



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

**PUNTO 8 :**

- o L'immobile, oggetto di pignoramento, non risulta dotato di certificazione energetica.
- o Gli impianti all'interno dell'unità immobiliare sono antecedenti al 2008 e sugli stessi, non sono state apportate variazioni da questa data.
- o In mancanza del certificato energetico il sottoscritto ha incaricato un tecnico certificatore, abilitato per la Regione Lombardia, a redigere un certificato specifico per l'immobile pignorato. Tutto ciò premesso il valore del certificato è vincolato alla tipologia edilizia (serramenti, coibentazioni etc.) e dall'impianto di riscaldamento rilevati il giorno del sopralluogo.

**PUNTO 9 :**

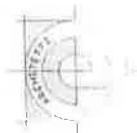
**Criterio di valutazione:** Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione di diversi bollettini sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia nell'anno 2011, 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 prevalentemente residenziale nell'area semicentrale del comune di Milano;
- o trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di mediocre appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il discreto stato di conservazione degli stessi;
- o l'immobile risulta dotato di buoni requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici, malgrado l'ubicazione al piano seminterrato, tipici degli spazi ad uso uffici con permanenza di persone;
- o Il prezzo unitario di mercato dell'immobile a uso ufficio strutturato è stato valutato pari a 2.400,00 €/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 locali con destinazione d'uso uffici risultano in mediocre stato

**Studio Professionale DGO**

Arch. Michele Grippa

Ordine architetti Milano n. 11256 – Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano n. 11325



conservativo in quanto vengono utilizzati prevalentemente come aree di stoccaggio di materiale ad uso dell'attività del soggetto pignorato.

000 000 000 000 000

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.

<b>Foglio 317/mapp. 8/sub. 701 – Piano seminterrato</b>					
<b>Terziario</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	seminterrato	uffici	204	1	204,00
<b>CONSISTENZA TOTALE (mq)</b>					<b>204,00</b>
<b>VALORE (euro)</b>			204,00	2.400,00	<b>489.600,00</b>

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

**Studio Professionale DGO**

Arch. Michele Grippa

Ordine architetti Milano n. 11256 – Consulenti tecnici del Tribunale Civile di Milano n. 11325



proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, il seguente più probabile valore di mercato:

**€ 489.600,00**

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

Milano 08.05.2012

**Arch. Michele Grippa**

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.11325

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11256

