

arch. Manuela Perugia – Viale Premuda, 46 – 20129 Milano
tel. e fax 02.798710 – cell. 338.7065662 – Email: manuelaperugia.mi@virgilio.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III° Civile – Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE: dott. Maria Stella Cogliandolo
CTU: arch. Manuela Perugia
R.G.E.: 3074/2010

Banca Nazionale del Lavoro Spa
contro

BENE IMMOBILE PIGNORATO: Unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Milano
Via Bramantino, 9 + cantina

PROSSIMA UDIENZA: 28.06.2011

La sottoscritta arch. Manuela Perugia, c.f.: PRG MNL 61B59 G224M, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 5289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 8256, con studio in viale Premuda, 46 a Milano,

- in data 20.01.11 è stata nominata CTU nella procedura esecutiva in oggetto,
- in data 08.03.11 ha prestato il giuramento di rito e il Giudice dott. Maria Stella Cogliandolo le ha sottoposto il seguente quesito:

a) **“Provveda** l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando



tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

b) **Provveda** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e 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, con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:



arch. Manuela Perugia

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.
- Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:



arch. Manuela Perugia

- a) Della certificazione energetica di cui alla Legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 febbraio 2007 (G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal Decreto 7 aprile 2008;
- b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22 gennaio 2008 n° 37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Alleggi 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 punti 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, un copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Provveda l'esperto a depositare la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza....." fissata per il 28.06.2011.



ATTIVITA' SVOLTA

In ottemperanza al quesito posto la sottoscritta ha effettuato le seguenti attività e ricerche:

1. in data 08.03.11 il C.T.U. ha prestato il Giuramento di rito;
2. in data 08.03.11 il C.T.U. ha richiesto e ottenuto copia dell'Atto di acquisto dell'immobile in oggetto dallo Studio del Notaio Dott. Giovanni Averoldi;
3. in data 23.03.11 il C.T.U. ha eseguito visura presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano, ottenendo i seguenti documenti catastali:
 - visura per soggetto,
 - visura storica per immobile,
 - estratto di mappa,
 - planimetria catastale.
4. in data 24.03.11 ha recapitato personalmente a mano presso l'indirizzo dell'esecutato (poiché si temeva che la raccomandata sarebbe stata ritirata), consegnando la raccomandata a mano nelle mani del portiere;
5. in data 24.03.11 ha inviato tramite posta certificata al legale del creditore precedente la comunicazione in cui veniva indicato il giorno del 05.04.11 alle ore 09.00 per il sopralluogo all'unità immobiliare pignorata;
6. in data 28.03.11 il CTU, a seguito di una telefonata ricevuta dall'esecutato lo ha incontrato ed è venuta a conoscenza del fatto che il bene era sotto sequestro;
7. in data 29.03.11 il CTU ha conferito col Giudice che l'ha invitata a procedere tentando di contattare chi ha effettuato il sequestro e richiedendo il permesso per accedere al bene;
8. in data 31.03.11 il CTU si è recata presso la Questura di Milano dove ha conferito con il sovrintendente Florian che ha in carico la pratica che le ha suggerito, al fine di



arch. Manuela Perugia

- accelerare i tempi per l'ottenimento dell'accesso, di richiederlo direttamente al Giudice;
9. in data 01.04.11 il CTU ha depositato istanza al Giudice dott. Beatrice Secchi della V° Sez Penale del Tribunale di Milano con richiesta di poter accedere al bene;
 10. in data 06.04.11 il CTU si è recata presso la Cancelleria della V° Sez. Penale per verificare se l'istanza fosse stata autorizzata e che fosse stato inviato il fax dell'autorizzazione in Questura;
 11. in data 06.04.11 il CTU si è recata in Questura per concordare la data del sopralluogo per l'11.04.11;
 12. in data 11.04.11 il CTU si è recata in Via Bramantino, 9 con la Polizia per effettuare il sopralluogo. Poiché la polizia non disponeva di tutte le chiavi necessarie per aprire la porta blindata, è stata stabilita una successiva data per tale sopralluogo fissata per il 19.04.11 a seguito di telefonate effettuate dal CTU con Polizia e pignorato;
 13. in data 19.04.11 è stato regolarmente effettuato l'accesso al bene e alla relativa cantina alla presenza della Polizia;
 14. in data 28.04.11 il CTU ha inoltrato richiesta presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Milano della concessione edilizia e del rilascio dell'abitabilità di cui ha ottenuto copia nella medesima data, mentre per la licenza edilizia ha reperito solo la collocazione poiché la licenza non è disponibile nell'archivio cartaceo;
 15. in data 04.05.11 il CTU ha eseguito visura presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di trascrizioni e iscrizioni a favore e carico dell'esecutato.



RISPOSTA AL QUESITO

Nel rispondere si procede riportando ogni punto del quesito e dandone puntuale risposta.

a) *"Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;"*

a) Il C.T.U. svolgendo le opportune verifiche della documentazione depositata in Atti, notando la mancanza dell'atto notarile di provenienza del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare, in data 08.03.11 ne ha richiesto e ottenuto copia via mail dallo Studio del Notaio Dott. Giovanni Averoldi.

Si allega copia dell'Atto di acquisto alla presente relazione.

b) *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.*

b) In data 24.03.11 il C.T.U. ha recapitato personalmente a mano presso l'indirizzo dell'esecutato la comunicazione che fissava per il giorno 05.04.11 alle ore 09.00 il sopralluogo all'unità immobiliare pignorata e ha inviato in medesima data la medesima comunicazione al legale del creditore procedente via posta certificata.

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

1. Poiché l'accesso è comunque avvenuto non si è reso necessario comunicare alcunché al creditore procedente. Negli allegati si accludono tutte le corrispondenze qui citate e gli avvisi di ricevimento della comunicazione dell'inizio delle operazioni



peritali, oltre che: l'istanza depositata presso la V° Sez Penale per ottenere l'accesso, l'accoglimento della stessa e il verbale di sequestro preventivo del 29 luglio 2009.

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;*

2. Il bene oggetto di pignoramento consiste in un alloggio posto al piano rialzato composto da due locali oltre a disimpegno, bagno e cantina, in Via Bramantino, 9 in Milano. Il bene pignorato risulta identificato catastalmente come segue:

- Foglio **181**, Particella **362**, Subalterno **102**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/4**, Classe **3**, consistenza **4** vani, Rendita **€ 340,86**.

Confini unità immobiliare: a nord est: altra unità immobiliare, a sud est: altra unità immobiliare, pianerottolo comune e altra unità immobiliare, a sud ovest: altra unità immobiliare, a nord ovest: Via Bramantino.

Confini della cantina: a nord est: scala d'accesso comune, a sud ovest area comune e proprietà di terzi, a nord ovest: corridoio comune.

L'unità immobiliare pignorata attualmente risulta dai documenti catastali intestata

a:

- k₁
- f

Estremi dell' Atto di pignoramento:



arch. Manuela Perugia

si trovano in un buono stato conservativo e di manutenzione mentre gli intonaci dei corpi interni necessiterebbero di un intervento di manutenzione. Le parti comuni quali androne e scale versano in un buono stato manutentivo avendo subito un recente intervento di ritinteggiatura circa cinque anni fa. Il condominio è dotato di impianto di riscaldamento e di servizio di portierato per l'intera giornata. Il corpo su cui insiste il bene in oggetto è privo di ascensore. I serramenti esterni su strada sono dotati di persiane in legno scorrevoli.

L'unità immobiliare pignorata consiste in due locali oltre a bagno e disimpegno, con unico affaccio verso strada. Per accedere al subalterno, dopo aver varcato il cancello su strada, bisogna percorrere una piccola porzione del cortile comune e raggiungere la scala H dove è presente un secondo citofono per farsi aprire.

Dal rilievo effettuato in loco, confrontato anche con la planimetria catastale, l'unità immobiliare misura circa 29 mq. di superficie totale lorda con altezza dei locali nella zona abitativa pari a circa 3,98 m mentre nel disimpegno d'accesso, dove vi è un ribassamento, l'altezza è di circa 2,34 m.

Unità immobiliare: le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate di colore bianco mentre nel soggiorno sono di color arancione chiaro. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle rispettivamente di cm 40 x 40 nei due locali e nell'ingresso e di cm 33 x 33 nel bagno. Rispetto alla distribuzione dello spazio fra il cucinino e il soggiorno/tinello, dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale risulterebbe che una piccola porzione di muro di circa $3 \times 0,80 = 2,40$ mq sarebbe stata costruita, eliminando cioè un muretto basso simile a quello attualmente presente davanti al lavello. Per riportare il bene nelle stesse condizioni ante irregolarità sarebbe sufficiente demolire tale porzione di muro. Il costo della



arch. Manuela Perugia

rimozione di tale piccola porzione di parete che include l'abbassamento al piano e lo smaltimento dei materiali alle PP.DD può essere stimato a corpo in circa € 300,00 oltre oneri di legge.

Le pareti del locale bagno risultano piastrellate fino ad un'altezza di 2,35 m con piastrelle di dimensione 33 x 25 cm. Nel locale sono presenti vasca (lunga m 1,10) lavandino, bidet e wc. Le pareti della zona adibita cucina sono piastrellate fino ad un'altezza di 1,80 m con piastrelle di dimensione 33 x 25 cm.

In cucina è presente uno scaldacqua a gas Vaillant e nella parete verso strada è presente la griglia di aereazione. I serramenti interni dei due locali sono in legno impiallacciato a scorrimento mentre quello del bagno è ad un'anta con maniglia in alluminio rifinita in ottone.

Locale cantina: vi si accede attraverso una porta in legno provvista di lucchetto. La pavimentazione è piastrellata con piastrelle di risulta mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate di bianco. La cantina non è dotata di illuminazione elettrica interna ma nel corridoio, nelle immediate adiacenze è presente una presa elettrica alla quale allacciarsi per il tempo necessario alla permanenza in cantina, per l'illuminazione da parte dei condomini. E' dotata di bocca di lupo e l'altezza interna netta è di circa 2,98 m.

Serramenti esterni

Una porta blindata rivestita in legno consente l'accesso dal pianerottolo d'accesso. I serramenti sono in metallo con vetrocamera mentre le persiane in legno sono a scorrimento a scomparsa nella muratura. Tutte le finestre sono dotate di inferriata scorrevole in metallo.

Impianto elettrico



arch. Manuela Perugia

Presente.

Impianto di riscaldamento

Tale impianto è centralizzato.

Impianto idraulico

Presente.

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;*
4. Il CTU ha potuto verificare che il bene è attualmente sotto sequestro preventivo come verificabile dall'allegato Verbale e pertanto fino alla risoluzione della procedura penale in corso
E il bene, non può essere abitato neppure dai suoi legittimi proprietari. Per tale ragione il CTU non ha ritenuto di effettuare visure presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Milano per verificare che non vi siano registrazioni di contratto di affitto sul bene oggetto di pignoramento.
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:*
 - a. *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
 - b. *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*



- c. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- d. *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

Come già indicato nel rispondere al punto 4, il CTU ha potuto verificare che è in corso un sequestro preventivo. La prossima udienza avrà luogo il 30.05.11.

Dalle verifiche eseguite dal CTU si rileva che l'area su cui è ubicato l'edificio ricade in zona omogenea B1 con destinazione funzionale R. Eventuali interventi edificatori sull'area in questione sono subordinati anche alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

- 6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*
6. Formalità pregiudizievoli rilevate.

Trascrizioni contro *

- Pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A e
.....ro bene
immobile sito in Via Bramantino, 9 in Milano piano rialzato e cantina,
trascritto all'Ufficio del Registro di Milano, 20.09.10 al n° 56138 di Reg. Gen.
e al n° 36581 di Reg. Part. Per importo pari a € 133.810,48. Costo della
cancellazione previsto pari a € 262,00.



Iscrizioni contrc

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per importo pari a € 280.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Circonscrizione di Milano 1, in data 22 febbraio 2005 al n° 11475 di Reg. Gen. e al n° 2383 di Reg. Part.

Costo della cancellazione previsto pari a: € 262,00.

7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7. Verifiche effettuate:

Regolarità edilizia del bene

L'immobile in cui ha sede l'unità immobiliare pignorata risulta essere stato costruito con Licenza per opere edilizie n° 9242/1928 e Licenza di Abitabilità Atti n° 50309/7292 del 17 ottobre 1929. La Licenza per opere edilizie pare non sia recuperabile negli archivi degli uffici Comunali mentre è stata rinvenuta la Licenza di Abitabilità di cui si allega copia alla relazione.



arch. Manuela Perugia

La planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Milano, che qui si allega, riporta la medesima distribuzione interna rilevata durante il sopralluogo, salvo la presenza di un muretto al posto di uno a tutta altezza attualmente presente, come separazione fra il cucinotto e il soggiorno/tinello. Tale porzione di muro dovrà essere rimosso, come già sopra specificato.

Regolarità urbanistica del bene

L'immobile sito in Milano, Via Bramantino, 9 ed identificato al Foglio 181, Particella 362, Subalterno 102, in base alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale 30.05.1953 Vigente, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n° 29471 del 26 febbraio 1980, risulta ricompreso in **zona omogenea B1** con destinazione funzionale R.

Il CTU non ha effettuato alcuna ricerca presso lo Sportello Condono Edilizio del Comune di Milano poiché il bene si presenta come riportato dalla planimetria catastale, salvo la leggera modifica del muretto di separazione e pertanto si considera che non siano stati richiesti condoni di sorta.

8. *Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *Della certificazione energetica di cui alla Legge n° 10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n° 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19 febbraio 2007 (G.U. 26.02.07 n° 47) come modificato dal Decreto 7 aprile 2008;*
 - b) *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22 gennaio 2008 n°37.”*



8. Il CTU non ha potuto raccogliere nessuna delle certificazioni in questione poiché i proprietari ne erano sprovvisti e si ritiene che non siano state predisposte. Inoltre poiché il pignoramento è stato trascritto in data successiva al primo gennaio 2008 occorre allegare al decreto di trasferimento l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).
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.*
9. Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in oggetto la sottoscritta ha tenuto conto della consistenza (piena proprietà degli esecutati), dello stato occupativo dando però entrambe le valutazioni ovvero sia libero che occupato, del buono stato di conservazione dell'edificio lato strada, di quello degli spazi comuni e dell'appartamento in sé e della cantina a esso connessa, oltre che della presenza del servizio di portierato. Inoltre si è tenuto conto della posizione periferica dell'immobile rispetto al centro di Milano e della presenza dei servizi offerti nella zona, oltre che dei collegamenti viabilistici e di trasporto pubblico, quali i mezzi di superficie 12 e 1 di collegamento con la stazione MM.
- Per ultimo è stata considerata la regolarità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare. Per una migliore e più veritiera determinazione del valore dell'unità sono stati considerati e comparati i valori di mercato di unità immobiliari simili site addirittura nello stesso immobile oltre che nella stessa zona e attualmente in vendita. E' stato rilevato un prezzo medio al mq. per immobili simili intorno a € 2.100,00/2.450,00. Inoltre sono stati verificati gli importi di stima con i dati delle quotazioni immobiliari editi dalla Borsa Immobiliare di Milano – Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia anno 2010 - 1° semestre,



arch. Manuela Perugia

per il Comune di Milano zona Musocco - Villapizzone per appartamenti i quali risultano compresi tra €/mq 2.600,00 e €/mq 3.200,00.

Differentemente, secondo l'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari Provincia di Milano Comune di Milano anno 2010 – 2° semestre, zona Musocco – Varesina - Certosa il prezzo di appartamenti in stato conservativo normale al mq. risulta compreso tra € 1.850,00 e € 2.450,00.

Stante quanto sopra è stato stimato il valore di mercato al mq tenendo conto della superficie commerciale ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50% nel caso contrario. Per le altre pertinenze quali la cantina è stato applicato un coefficiente riduttivo del 50% mentre per la comproprietà delle parti comuni quali scale, pianerottoli, locale portineria, parti comuni piano cantine, centrale termica e cortile, è stata applicata una maggiorazione forfetaria della superficie commerciale pari al 5%.

Visto quanto sopra specificato, la sottoscritta ritiene equo indicare per l'unità immobiliare sita in Milano, Via Bramantino, 9, il seguente valore di mercato calcolato al mq.:

Abitazione civile sito in Milano, Via Bramantino, 9 piano rialzato- SI

ABITAZIONE: 51,30 mq circa x € 2.400,00 = € 123.120,00

COMPROPRIETA': 2,56 mq circa x € 2.400,00 = € 6.144,00

CANTINA: 12,50 mq. x 50 % € 2.400,00 = € 15.000,00

VALORE COMMERCIALE = € 144.264,00



arch. Manuela Perugia

Il **valore commerciale** sopraindicato è da considerarsi nel caso di un bene libero mentre per un bene occupato si applica una riduzione del valore pari al 30% e pertanto si avranno i seguenti valori:

Valore dell'unità immobiliare pignorata **libera:** € **144.264,00**

Valore dell'unità immobiliare pignorata **occupata:** € **100.984,80**

La sottoscritta, rimette la presente relazione al Giudice, conscia di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitole.

Milano, 13.05.2011

In fede

Il CTU arch. Manuela Perugia

Si deposita la presente relazione e gli allegati sotto indicati telematicamente.

