

GIUDICE ESECUTIVO:

DOTT.SSA CARLA FACCHINI (BORONI)

DEBITORI ESECUTATI:

CREDITORE PROCEDENTE (AVV. SERGIO ROLLO):

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### ***PREMESSA***

Con ordinanza del giorno 12 del mese di Ottobre dell'anno 2012 la S.V.I., G.E. Dott.ssa Carla Facchini (in sostituzione del GE Dott.ssa Boroni), nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati il sottoscritto Arch. Gerlando Trapani, con studio in Milano, Via Roncaglia n° 35 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano col n° 5898, nella causa di procedura esecutiva immobiliare promossa da **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.**, contro iscritta al **R.G.E.** al n. **2393/2011**.

Il giorno 23 del mese di Novembre dell'anno 2012, dopo il giuramento di rito, invitandomi a depositare la relazione di consulenza almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza (il 5 aprile dell'anno 2013), mi sottoponeva il seguente quesito:

*“**PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori;*

***PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti, 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 documentazione inviata al debitore e della ricevuta di ritorno;*

2. *A identificare i beni 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 sommaria descrizione dei beni;*
4. *A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione – se occupati da terzi – 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 essi 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 di 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, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.*

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (ad 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 altre prescrizioni 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 dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ovi 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 Legge 47/85 e dell'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. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *della certificazione energetica di cui a decreto legislativo 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, **predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;***

*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 di 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 dei beni con identificazione catastale e coerenze con foglio separato;*
- c) fotografie esterne ed interne dei beni, 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 inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii..

**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in

*caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

## **PUNTO 2. DEL QUESITO**

### *INIZIO OPERAZIONI, IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI*

Premesso che il bene oggetto della presente C.T.U. è ubicato nel Comune di Milano (MI) in Via Chiesa Rossa n° 261 (anche Via Icilio Calzolari n° 1) e che:

- il sottoscritto, alla data del 07-01-2013, non aveva ancora ricevuto risposta alla raccomandata spedita al debitore in data 30-11-2012<sup>1</sup> al fine di stabilire il giorno in cui era possibile l'accesso ai luoghi oggetto della procedura esecutiva e, che alla stessa data del 07-01-2013 aveva avvertito la S.V. circa l'impossibilità d'accesso ai luoghi oggetto della CTU;
- il sottoscritto, alla data del 22-01-2013, aveva richiesto una proroga di 30 giorni per il deposito della Relazione di CTU;
- la S.V. aveva concesso la proroga richiesta di 30 giorni;
- la S.V. in data 11-02-2013 aveva – disposto la sostituzione del Custode<sup>2</sup> nominando SIVAG - ritenuto di concedere, ove necessario, un'ulteriore proroga a quella già concessa per il deposito della Relazione di CTU;

in data 08 Marzo dell'anno 2013, previo accordo telefonico con il *Custode* – che nel frattempo aveva provveduto a contattare l'esecutato - si sono svolte le operazioni di accesso ai luoghi e in tale circostanza è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico:

- interni unità immobiliare piano primo (*cf.* : foto nn. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26);
- vano solaio sottotetto (*cf.* : foto nn. 29, 30, 31, 32, 33);
- parti comuni (*cf.* : foto nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 27, 28);
- esterni (*cf.* : foto nn. 1, 5, 34, 33, 36);

<sup>1</sup> Cfr. allegato n° 3 (*cf.* : Comunicazione visita).

<sup>2</sup> Cfr. allegato n° 3 bis (*cf.* : Richiesta "Custodia e Proroga" e Dispositivo G.E. del 11-02-2013).

e iniziato le operazioni di rilievo metrico e materico (  *cfr. planimetria all.to 1*);  
tutte le operazioni si sono concluse nel corso della stessa giornata.

Ho inoltre verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

- 1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, richiedendo i seguenti documenti e visure:
  - a) atti di fabbrica;
  - b) eventuali opere edilizie in sanatoria eseguite o richieste;
- 2) Presso l'Agenzia per il Territorio - Conservazione dei catasti - di Milano per controllare la corrispondenza dei beni colpiti con quelli citati nell'atto di pignoramento.

I beni sono rispettivamente così identificati<sup>3</sup> :

- **abitazione e vano solaio sottotetto** di proprietà per intero del Sig.  
*unità immobiliare* ubicata nel Comune di Milano (MI) in Via Chiesa Rossa n°  
261 (anche Via Icilio Calzolari n° 1)-riportato nella Conservazione dei Catasti  
dei Fabbricati di Milano, al foglio 663, particella 38, sub. 706, Piano 1 3 S1,  
cat. A/5, classe 4, vani 2,5.

#### *ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO*

Con l'atto di pignoramento del bene, nella procedura esecutiva immobiliare n° 2393/2011, a favore della **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.** (rappresentata dall'avvocato *Sergio Rollo* con studio in Milano Via Lamarmora n° 36), è stato notificato - dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano - al il e trascritto presso l'Ufficio del territorio di Milano – Circonscrizione di Milano 1 - il 28/07/2011 al R.G. n° e al è stato assoggettato il seguente bene immobile sito in Milano, Via Chiesa Rossa n° 261 (anche Via Icilio Calzolari 1) :

---

<sup>3</sup> Cfr. allegato n° 2.

- *appartamento e vano solaio sottotetto* - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati di Milano, al foglio 663, particella 38, sub. 706, Piano 1 3 S1, cat. A/5, classe 4, vani 2,5.

*ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA:*

il bene oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel comune di Milano (Mi) Via Chiesa Rossa n° 261 (anche Via Icilio Calzolari n° 1) è pervenuto all'esecutato a seguito:

- della scrittura privata del 19 dicembre 2002 rep. N. 64041 del Dott. *ADRIANA SCOGNAMIGLIO*, Notaio in Milano, trascritta in data 20 Dicembre 2002, che dichiarava di essere celibe ed acquistava – la quota intera della seguente unità immobiliare sita in Comune di Milano Via Chiesa Rossa, 261 - e precisamente: appartamento al primo piano di vani 2 (interno 10) con servizio esterno e vano solaio al piano sottotetto - riportato nella Conservazione dei Catasti dei Fabbricati di Milano, al foglio 663, particella 38, sub. 22 (ora censito al foglio 663, particella 38, sub. 702, vani 2,5 -.

***PUNTO 3. DEL QUESITO***

*SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE*

L'unità immobiliare sita in Milano, Via Della Chiesa Rossa n° 261 (angolo Via Icilio Calzolari), di proprietà del, insiste in un edificio, del tipo a ballatoio esterno (ringhiera), all'interno di una semi-corte –

formata da 3 edifici – edificato prima dell'anno 1967.<sup>4</sup>

L'edificio<sup>5</sup> composto di 3 piani fuori terra più seminterrato e sottotetto, sprovvisto di ascensore, in cui insistono l'abitazione ed il sottotetto, è prospiciente sia la Via Della Chiesa Rossa (naviglio Pavese)<sup>6</sup>, sia il cortile interno condominiale.

L'abitazione ubicata al 1° Piano, si presenta un pessimo stato di conservazione.<sup>7</sup>

Al piano sottotetto dell'edificio insiste un vano adibito a ripostiglio di pertinenza dell'abitazione.<sup>8</sup> La zona in cui sorge il complesso immobiliare si trova nella zona sud di Milano sulla SS35 è servita da diverse linee : la più vicina è la n° 79 che ferma a Cascina Basmetto, altre linee come il tram n° 13 e n° 15 passano nelle vicinanze.

#### ***PUNTO 4. DEL QUESITO***

*STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE – SE OCCUPATI DA TERZI -  
ETC...*

I beni oggetto del pignoramento sono attualmente occupati da parenti ospiti del proprietario e non esiste alcun contratto d'affitto registrato.

#### ***PUNTO 5. DEL QUESITO***

*VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ETC....*

Attualmente, sul bene gravano la seguente formalità :

- un "Decreto Ingiuntivo Provvisoriamente Esecutivo" del Giudice di Pace di Milano N° 13151/2013 del 12/03/2013, per la somma di €. 3.369,51 più gli

<sup>4</sup>Esterni (cfr. : foto nn. 5, 7, 8).

<sup>5</sup>Esterni (cfr. : foto nn. 34, 35, 36).

<sup>6</sup>Esterni (cfr. : foto nn. 25, 26, 35).

<sup>7</sup>Interni (cfr. : foto nn. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26).

<sup>8</sup>Piano sottotetto (cfr. : foto nn. 29, 30, 31, 32, 33).



*interessi - ingiunto a favore del Condominio di*

*Via Calzolari n° 1/A;*<sup>9</sup>

- *un " Decreto Ingiuntivo Telematico Provvisoriamente Esecutivo" del Tribunale Ordinario di Milano N.R.G. 10424 del 14/03/2013, per la somma di €. 7.573,00 più gli interessi, le spese di ingiunzione pari a €. 730,00 per compenso e €. 111,00 per esborsi, oltre a I.v.a. e C.p.a. ed oltre successive occorrendo - ingiunto favore del Super Condominio di Via Calzolari n° 1;*<sup>10</sup>

#### **PUNTO 6. DEL QUESITO**

*A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ALTRE PRESCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI), ETC...*

Si riportano le "iscrizioni" e "trascrizioni" inerenti il bene in oggetto:

#### *ISCRIZIONI*

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 20 dicembre 2002, n. 81482/18046 - atto del 19 dicembre 2002 n. 64042 Dott.ssa Adriana Scognamiglio – a favore della *BANCA ANTONVENETA SPA PADOVA* CF. 02691680280 a carico di rimborso 20 anni tasso 4,5%. grava in Comune di Milano Via Chiesa Rossa , 261 – appartamento al piano primo int. 10 di vani 2 con servizio esterno e vano solaio al piano terzo sottotetto - distino nel locale Catasto dei Fabbricati

---

<sup>9</sup> Cfr. allegato n° 4.

<sup>10</sup> Cfr. allegato n° 5.

al foglio 663, particella 109, sub. 38, sub. 22 (ora censito al foglio 663,  
particella 38, sub. 702, vani 2,5) -.

#### *TRASCRIZIONI*

- **pignoramento** notificato in data 01 giugno 2011 n. 9538 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, **trascritto** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 28/07/2011 R.G. n° 49439 e al R.P. n° 33351 a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENAS.P.A.** Siena CF. 00884060526 a carico grava in Comune di Milano Via Chiesa Rossa , 261 – appartamento al piano primo int. 10 di vani 2 con servizio esterno e vano solaio al piano terzo sottotetto - distinto nel locale Catasto dei Fabbricati al foglio 663, particella 109, sub. 38, sub. 22 (ora censito al foglio 663, particella 38, sub. 702, vani 2,5)-.

#### ***PUNTO 7. DEL QUESITO***

##### *REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI - ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI*

*AGIBILITÀ - EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI –  
ETC.....*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano non è stato reperito alcun atto di fabbrica relativo alla costruzione dell'edificio, a parere del sottoscritto, - visti la tipologia, il sistema costruttivo ed i materiali usati - si può asserire che lo stesso edificio su cui insiste il bene è stato costruito prima del 1967 con destinazione d'uso abitazione. A confutare l'asserzione fatta si produce la richiesta di documentazione inviata, dal Comune di Milano, seguito di una richiesta avanzata da quest'ultimo per

L'Attestazione di Idoneità Abitativa.<sup>11</sup> In tale occasione si richiede solamente una Planimetria catastale rilasciata dal NCEU etc. e non si eccipisce sulla destinazione d'uso del bene.

Allo stato attuale risultano delle discordanze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali:<sup>12</sup>

- **nelle planimetrie catastali** si riscontra che:

- a) al bagno di pertinenza si accede dal ballatoio esterno;
- b) risulta una cantina di pertinenza;

- **nel rilievo dello stato di fatto** è emerso che :

- a) al bagno di pertinenza si accede dall'interno dell'abitazione e non dal ballatoio esterno;
- b) l'unità immobiliare non possiede una cantina di pertinenza.

Per quanto riguarda il bagno di pertinenza, a tutt'oggi non risulta essere stata presentata, presso gli appositi uffici comunali e catastali, alcuna pratica per le modifiche e differenze riscontrate<sup>13</sup>; mentre la cantina, raffigurata nelle planimetrie catastali è un errore in quanto la stessa, risulta pertinenza di un'altra proprietà (vedi anche ispezione notarile allegata al fascicolo).

Quanto sopra menzionato<sup>14</sup> comporta affrontare delle spese in quanto:

- l'abuso riscontrato nel il bagno si può sanare con la presentazione di una *“domanda di concessione in sanatoria”* ai sensi del *D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001* per lavori eseguiti in assenza della relativa *“D.I.A.”* ora *“S.C.I.A.”* (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

---

<sup>11</sup> Cfr. allegato n° 6.

<sup>12</sup> Cfr. allegati n° 1 e 2 .

<sup>13</sup> Cfr. allegato n° 7

<sup>14</sup> Cfr. allegato n° 1 e 2.

L'art. 37, della stessa legge, recita :

- *al comma 1)*: La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, (comma 1 e 2 - interventi subordinati a denuncia di inizio attività) in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €. 516,00;

- *al comma 4)*: Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a €. 5164,00 e non inferiore a €. 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

L'art. 17, Legge 28-02-1985 n. 47 al comma 5, a proposito delle procedure esecutive immobiliari, recita:

- ..... le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.
- bisognerà, inoltre, presentare una *variazione Catastale* presso il catasto immobiliare di Milano nella quale bisognerà rappresentare sia la modifica relativa al bagno, sia la correzione necessaria sostituendo la planimetria attuale con un'altra senza la cantina di pertinenza.

Il costo per la presentazione delle pratiche necessarie presso gli uffici competenti del Comune di Milano e del Catasto, può essere così stimato:

- per l'oblazione da versare in Comune	€.	516,00
- diritti di segreteria etc.	€.	150,00
- per spese tecniche (pratiche comunali e catastali etc.)	€.	<u>1.500,00</u>
	per un totale di	€. <b>2.166,00</b>

### **PUNTO 8. DEL QUESITO**

**A) INDICAZIONI RIGUARDO LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI ALLA LEGGE N. 10/91 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (DECR. LEGISLATIVI N. 192/05 E N. 311/06 ETC.)**

- La **relativa** certificazione energetica<sup>15</sup> è stata redatta da un esperto del settore.

**B) PRESENZA 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.**

- Per l'edificio su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto non stata trovata alcuna certificazione relativa agli impianti comuni.

### **PUNTO 9. DEL QUESITO**

**VALORE DEGLI IMMOBILI SIA LIBERI CHE OCCUPATI**

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari all'attualità, si è proceduto con l'applicazione del "criterio del più probabile valore di mercato" che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è

---

<sup>15</sup> Cfr. allegato n° 8.

funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico ma si è tralasciato quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora venga immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima è stata definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo effettuate contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati. Di tale indagine, per le zone in cui sorgono gli edifici in cui sono i beni, oggetto della stima, i prezzi richiesti per i beni interessati variano:

- Comune di Milano (MI):

- per la residenza, da un minimo di 1.800,00 €/mq ad un massimo di 2.100,00 €/mq, per le caratteristiche della zona e per la fattispecie del complesso edilizio e dell'unità immobiliare si può applicare un prezzo di 1.800,00 €/mq.

VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

per la superficie commerciale si è tenuto conto della somma di :

- superficie appartamento - *cosiddetta spazio di abitazione* - al lordo delle murature al 100%;
- locale di sgombero al 20%;

sulla base del prezzo unitario fissato per l'unità residenziale, è stato ricavato il rispettivo valore moltiplicandolo per la Sc ( Superficie commerciale ), ottenuta sommando le superfici precedentemente elencate –

- Calcolo del valore dell'intera unità immobiliare libera<sup>16</sup> :

*PIANO PRIMO*

Soggiorno + Pranzo

+ Wc	( 5,40 ) x ( 4,25 )	= mq	22,95
Letto	( 5,90 ) x ( 4,25 )	= mq	25,08
Balcone	( 3,00 ) x ( 0,90 ) x 0,50	= mq	1,35
Sottotetto	( 5,55 ) x ( 4,25 ) x 0,20	= <u>mq</u>	<u>4,72</u>
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>54,09</b>

**Prezzo = q 54,09 x €/mq 1.800,00 = € 97.366,50**

- Calcolo del valore dell'intera unità immobiliare occupata:

- si applica una riduzione del 30% su €. 97.366,50 :

$$€. 97.366,50 \times 0.70 = €. 68.156,55$$

**CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta rispettivamente per il bene:

INTERA UNITÀ IMMOBILIARE :

- *unità immobiliare* ubicata nel Comune di Milano (MI) in Via Della Chiesa Rossa n° 261 - riportato nella Conservazione dei Catasti (ex NCEU), al foglio 663, particella 38, sub. 702, vani 2,5 - attualmente occupata da un parente del Sct = mq 54,09, valore calcolato per l'unità immobiliare €. **97.366,50** libera, ed €. **68.156,55** occupata.

Milano, li 25/03/2013

Il C.T.U.

Arch. Gerlando Trapani

<sup>16</sup> Cfr. allegato n° 1 .

---

**Allegati alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

- Foto interni ed esterni e relative planimetrie.
- Allegati n. 1, 2, 3, 3 bis, 4, 5, 6, 7, 8.
- Attestazione invio Relazione di C.T.U. sia ai debitori, sia ai creditori.

**Allegati su fogli separati**

- Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.