



Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano
N. 285/2010
G.E. Dott.ssa Scirpo Simonetta

Promossa da : [REDACTED]
con sede in [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Avv. [REDACTED] [REDACTED]
Contro : [REDACTED]
[REDACTED]
C.F. [REDACTED] e [REDACTED]

MEMORIA DEL C.T.U. ING. [REDACTED]

Indice argomenti trattati:

- 1) Titolo di provenienza del bene al debitore
- 2) Avviso inizio operazioni peritali
- 3) Identificazione del bene
- 4) Sommara descrizione del bene
- 5) Stato di possesso dell'immobile
- 6) Verifica esistenza formalità, vincoli e/o oneri che resteranno a carico dell'acquirente
- 7) Verifica esistenza formalità, vincoli e/o oneri non opponibili all'acquirente
- 8) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene
- 9) Verifica deposito documentazione inerente le dispersioni energetiche del bene
- 10) Stima del valore dell'immobile

Riepilogo dati principali:

Dati catastali dell'immobile	Fg. 12 Particella 582 Subalterni 101 e 102
Proprietà	[REDACTED] per quota indivisa di ½ [REDACTED] per quota indivisa di ½
Stato dell'immobile	Occupato da conduttore con contratto affitto stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento
Valore dell'immobile libero	90,400,00 €



Il sottoscritto C.T.U. Ing. [redacted] risponde al quesito ricevuto dal G.E. Dott.ssa Scirpo articolando la risposta nei punti così come evidenziati nel quesito stesso.

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

Con atto di compravendita in data [redacted] n. Rep. [redacted] in autentica Dott. [redacted] Notaio in [redacted], trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità immobiliare - Circoscrizione 2 in data [redacted] ai numeri [redacted] i debitori acquisivano la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (All. n. 01 - Titolo di proprietà).

Oggetto della compravendita è un appartamento posto al piano terzo con annessi una cantina ed un box ad uso autorimessa posti a piano terra e quota condominiale sull'edificio pari a 164/1000.

L'immobile è sito in Comune di Parabiago (Mi), via Lucania n. 9, ed è censito al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 582 subalterno n. 101 categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale 361,52 €. L'autorimessa è censita al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 582 subalterno n. 102, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita catastale 27,89 €/mq (All. n. 03 - Visure catastali).

L'area recintata nel quale ricade l'edificio nel quale si trova la proprietà esecutata comprende, oltre al mappale n. 582, il mappale n. 583 (vedasi mappa – All. n. 3).

Dall'atto di acquisto (all. n. 1) si osserva che gli esecutati non hanno acquistato la quota condominiale di detto mappale n. 583 pari a 6/36. Detta quota, secondo quanto è stato possibile verificare presso l'Agenzia del Territorio, tramite l'elenco delle formalità e la visura storica del mappale n. 583, salvo diversa indicazione, apparterebbe tutt'ora al Sig. [redacted] (All. n. 3). Di certo l'esecutato dispone della servitù di passo di fatto, considerato che gli passaggi carraio e pedonale attraversano detto mappale per giungere all'immobile sito sul mappale n. 582 e non è stata rilevata alcuna formalità contraria a detta servitù.

In fine il controllo incrociato effettuato tra l'elenco delle formalità relative al mappale n. 583 e quelli dei due esecutati dimostra che non esistono acquisizioni successive al rogito (all. n. 1) da parte degli esecutati in ordine a quote del mappale n. 583.

- 2) *"Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore 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."*

Con raccomandata A/R del 19/03/2015 (All. n. 04 - Comunicazione alle parti) si trasmetteva

- ai [redacted] e [redacted] via [redacted], ed anche presso la cancelleria del Tribunale di Milano;
- a [redacted] (P. IVA [redacted]) c/o [redacted];

copia del verbale di giuramento C.T.U. del sottoscritto Ing. [redacted] e si fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 02/04/2015 alle ore 10.00 presso l'immobile sito in Parabiago (Mi) via Lucania n. 9 (All. n. 04 - Comunicazione alle parti).

In tale data il C.T.U. recatosi sul posto non trovava i proprietari sopra citati. Il conduttore non consentiva all'effettuazione della visita dell'immobile. Pertanto il C.T.U. ha richiesto l'assegnazione di custode per l'immobile oggetto di perizia. Con ausilio del nuovo custode SIVAG il C.T.U. eseguiva il sopralluogo il 26/06/2015.

- 3) *"Provveda ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se tale atto riguardi la proprietà"*

Ing. [redacted]



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 con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti."

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento posto al piano terzo con annessi una cantina ed un box ad uso autorimessa posti a piano terra.

L'immobile è sito in Comune di Parabiago (Mi), via Lucania n. 9, ed è censito al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 582 subalterno n. 101 categoria catastale A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale 361,52 €. L'autorimessa è censita al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 582 subalterno n. 102, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita catastale 27,89 €/mq (All. n. 03 - Visure catastali).

Viste le visure non aggiornate si constata che occorre eseguire l'allineamento delle stesse e l'aggiornamento della scheda dell'immobile (sub. 101) all'attuale proprietario. Il costo si stima in € 500.

Le coerenze dell'appartamento:

- a N/E e a S/E cortile comune;
- a S/O vano scala e pianerottolo comune ad appartamento di terzi;
- a N/O cortile comune verso via Puglie.

Le coerenze della cantina sono:

- a N/E e a S/E cortile comune;
- a S/O cantina di terzi;
- a N/O corridoio comune.

Le coerenze dell'autorimessa sono:

- a N/E box di terzi;
- a S/E corridoio comune;
- a S/O box di terzi;
- a N/O cortile comune.

Estremi dell'atto di pignoramento (si veda All. n. 05 – Atto Pignoramento e All. n. 02 – Ispezione ipotecaria):

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio [redacted] del [redacted] trascritto in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] ed a carico dei Signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]).

Il pignoramento riguarda l'intero bene.

Estremi dell'atto di provenienza:

Con atto di compravendita in data [redacted] n. Rep. [redacted] in autentica Dott. [redacted] Notaio in [redacted] trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità immobiliare - Circostrizione 2 in data [redacted] ai numeri [redacted] i debitori acquisivano la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (All. n. 01 - Titolo di proprietà).

4) *"Provveda a fornire una sommaria descrizione del bene."*

In data 26/06/2015 (All. n. 06 – Verbale del sopralluogo e All. n. 07 – Rilievo fotografico) il C.T.U. riusciva ad effettuare il sopralluogo all'immobile esecutato.

Trattasi di un alloggio sito al terzo piano di un condominio di sei unità immobiliari sito in Parabiago via Lucania n. 9.

Il condominio dispone di un'area a giardino con accesso carraio ai box posti al piano terreno dell'edificio.

Il vano scala non è dotato di ascensore.



La struttura è realizzata in intelaiatura di c.a. e tamponamenti in muratura.

L'alloggio si compone di un ingresso, un ambiente soggiorno con locale cucina, un bagno, due camere da letto e due balconi. E' dotato di una cantina e di un box auto al piano terreno. L'altezza interna dei locali è 2,97 mt.

L'alloggio è mantenuto in condizioni scadenti.

Rispetto alla scheda catastale è stata riposizionata la porta d'ingresso del soggiorno (All. n. 10 - Stato rilevato). Con detta modifica si è creato un antibagno migliorando la distribuzione funzionale del contesto. In definitiva trattasi di modifiche interne che non variano la distribuzione funzionale. I fuochi della cucina e le altre attrezzature annesse (lavello, frigorifero etc.) sono state spostate dal locale indicato nella scheda catastale alla parete del soggiorno confinante con il bagno.

Le finiture sono di tipo economico.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica dimensioni 33x33 cm nel soggiorno, nella cucina e nell'ingresso, in graniglia di marmo nelle due camere.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura. Nel bagno è presente un rivestimento ceramico per un'altezza di 2,04 mt ed un pavimento ceramico dimensioni 20x33 cm.

I balconi si presentano con una ringhiera metallica tinteggiata e pavimento in piastrelle di gress ceramico dimensioni 10x22 cm.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc. La porta d'ingresso è in legno non blindata. Le porte interne sono il legno tamburato. Manca la porta dell'antibagno e del soggiorno.

Il quadro elettrico è posto dietro la porta d'ingresso, quello del gas è in cucina. In cucina si trova anche la caldaia murale adibita alla sola produzione di acqua calda sanitaria. Non è stata rilevata l'apertura di legge per l'ingresso dell'aria per la fiamma libera dei fornelli e della caldaia non stagna.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia condominiale posta in apposito locale centrale termica al piano terreno. I corpi scaldanti sono radiatori di acciaio eccetto quello del soggiorno che è in alluminio. Tutti i corpi scaldanti sono dotati di valvola di termoregolazione. Non sono state ritrovate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari, né quella per la modifica della tubazione interna del gas che dalla posizione dell'attuale caldaia è stata derivata nella nuova posizione dei fuochi della cucina.

L'alloggio è dotato di impianto citofonico funzionante.

I sanitari dei bagni e le rubinetterie sono funzionanti e in buone condizioni di manutenzione.

- 5) *“Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato 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 stati 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.”*

Agli atti i Signori [redacted] e [redacted] risultano titolari della proprietà dell'immobile esecutato in quote indivise di 1/2 (All. n. 01 - Titolo di proprietà).

Si è verificato presso l'Agenzia delle Entrate (All. n. 08 – Contratto affitto) che esiste un contratto di locazione in cui il Signor [redacted] risulta dante causa. Il contratto, cronologicamente successivo al pignoramento, è stato stipulato in data 08/03/2010 con il conduttore [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] il contratto è stato registrato in data 13/03/2010 al n. [redacted]

Il contratto ha durata quattro anni a far tempo dal 8/3/10 ed è tacitamente rinnovato per ulteriori quattro anni quindi valido, nel caso di tacito rinnovo, sino al 07/03/2018. Durante il sopralluogo il C.T.U. ha potuto verificare che l'appartamento è effettivamente occupato dal conduttore.

L'affitto riguarda l'appartamento con la cantina(sub. 101) e il box (102).

- 6) *“Provveda 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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione).

Dalle verifiche espletate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata del Comune di Parabiago si è rilevato che non esistono asservimenti volumetrici o diritti di prelazione sull'immobile e non esiste capacità volumetrica residua rispetto a quella già realizzata.

Non sussistono, perché non reperiti, convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale né altri pesi o limitazioni d'uso.

- 7) "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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."

Estremi dell'atto di pignoramento (si veda All. n. 05 – Atto Pignoramento):

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio [redacted] del [redacted] trascritto in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] (C.F. [redacted]) ed a carico dei Signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (C.F. [redacted]).

Il pignoramento riguarda l'intero bene.

Estremi ipoteca volontaria (si veda All. n. 02 – Ispezione ipotecaria):

Ipoteca volontaria trascritta a Milano 2 in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro i Signori [redacted] e [redacted] per Euro 104.582,52 a garanzia di mutuo fondiario di originari Euro 69.721,68, il tutto come risulta dall'atto in data [redacted] n. Rep. [redacted] Notaio [redacted] gravante sull'intera proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Estremi ipoteca legale (si veda All. n. 02 – Ispezione ipotecaria):

Ipoteca legale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 77 DPR n. 602/73 (modificato dai D.Lgs. nn. 46/99 e 193/01), trascritta a Milano 2 in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore di [redacted] con sede in Milano, e contro il Signor [redacted] per complessivi Euro 24.031,20 relativi ad un capitale originario di Euro 12.015,60 grava sul 50% dei beni oggetti della presente stima.

Estremi ipoteca legale (si veda All. n. 02 – Ispezione ipotecaria):

Ipoteca legale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 77 DPR n. 602/73 (modificato dai D.Lgs. nn. 46/99 e 193/01), trascritta a Milano 2 in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore di [redacted] con sede in Milano, e contro il Signor [redacted] per complessivi Euro 20.756,68 relativi ad un capitale originario di Euro 10.378,34.. L'ipoteca grava sul 50% del bene sub. 101 oggetto della presente stima.

L'ipoteca del mutuo dei venditori [redacted] citata nel rogito (All. n. 01) risulta cancellata (All. n. 13).

Il C.T.U. ha provveduto a chiedere all'Amministrazione Condominiale a quanto ammonta il debito dei Signori [redacted] (All. n. 12 – Spese Condominiali); in data 11/05/2015 è stato comunicato che tale importo ammonta a 11.787,54 €.

- 8) "Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 in base alle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dall'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."

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in data 22/12/1999; nel rogito è dichiarato che l'immobile è stato edificato prima del 1967 e che dalla data della sua edificazione alla data della compravendita non sono state effettuate modifiche che abbiano richiesto il rilascio di Concessioni/Licenze Edilizie.

Da una ricerca tramite portale on line del Comune di Parabiago si è verificato che non risultano presentate pratiche edilizie che abbiano riguardato l'immobile oggetto di stima.

Occorre comunque eseguire una sanatoria edilizia relativa alla modifica delle opere interne il cui costo, compresa l'oblazione, si stima pari a € 1500,00.

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto alla scheda catastale sono minime, non variano il classamento dell'immobile né la sua rendita; inoltre le modifiche apportate non sono in contrasto con il vigente Regolamento Locale di Igiene.

- 9) "Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;*
 - della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di 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."*

Presso il Comune di Parabiago non si è riscontrato il deposito né di relazione ai sensi della Legge n. 10/91 né di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non si è riscontrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia il deposito di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto si allega alla presente Attestato di prestazione Energetica redatto da Ing. A. Martignoni (All. n. 11 – Attestato di Prestazione Energetica).

- 10) "Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota fornisca la valutazione anche della sola quota."

Tenuto conto delle operazioni peritali eseguite, del sopralluogo e delle misurazioni effettuate in data 26/06/2015, dell'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Parabiago, e dell'analisi del contesto in cui è inserito l'immobile che fa parte di una comparto scarsamente dotata di servizi, è stato possibile pervenire alla stima di seguito indicata.

Le quotazioni immobiliari suddette forniscono, per abitazioni civili di tipo economico a Parabiago, come quella in esame, valori variabili per uno stato conservativo normale da 1.150,00 €/mq sino a 1.500,00 €/mq di superficie lorda di pavimento (All. n. 09 - Quotazioni immobiliari). Sulla base di tutto quanto sopra riportato si ritiene congruo un valore unitario di 1.100,00 €/mq.

Il calcolo della superficie lorda dell'abitazione è stato eseguito sulla base degli elaborati grafici di cui all'allegato n. 10 alla presente (All. n. 10 - Stato rilevato).

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Determinazione della Superficie Lorda di Pavimento					
	I1	I2	coeff.	Si	S
	[m]	[m]		[mq]	[mq]



Appartamento	4,81	7,34		35,31	
	6,30	6,25		39,38	
					74,69
Balcone 1	1,75	1,08	0,30		0,57
Balcone 2	6,50	1,08	0,30		2,11
Garage	2,72	4,74	0,30		3,87
Cantina	2,07	4,55	0,25		2,35
Totale SLP =					83,58
Totale SLP arrotondato al mq =					84

Valore immobile 1.100 x 84 mq = 92.400,00 €

Tento conto delle spese per la sanatoria edilizia da eseguire (€ 1500,00), dell'allineamento e aggiornamento della scheda catastale (€ 500,00), si stima che il valore dell'immobile sia pari a € 92.400,00-1500,00-500,00= € 90.400,00.

Allegati:

- All. n. 01 Atto di proprietà
- All. n. 02 Ispezione ipotecaria
- All. n. 03 Visure catastali
- All. n. 04 Comunicazione alle parti
- All. n. 05 Atto Pignoramento
- All. n. 06 Verbale del sopralluogo
- All. n. 07 Rilievo fotografico
- All. n. 08 Contratto d'affitto
- All. n. 09 Quotazioni immobiliari
- All. n. 10 Stato rilevato
- All. n. 11 Attestato di Prestazione Energetica
- All. n. 12 Spese condominiali
- All. n. 13 Iscrizione del 22/02/1990 r.g./r.p.2723/16907 e Annotazione rg/rp 49365/12428 del 07/04/2005- cancellazione ipoteca

Milano, 12.07.2015

Il C.T.U.

Ing. [REDACTED]





Tribunale di Milano
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano
N. 285/2010
G.E. Dott.ssa Mariapia Galli

Promossa da : [REDACTED]
con sede in [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Avv. [REDACTED]
Contro : [REDACTED]
via [REDACTED]
C.F. [REDACTED] e [REDACTED]

MEMORIA INTEGRATIVA DEL C.T.U. ING. FERDINANDO DIMARCA

Riepilogo dati principali:

Dati catastali dell'immobile	Fg. 12 Particella 582 Subalterni 101 e 102
Proprietà	[REDACTED] per quota indivisa di ½ [REDACTED] per quota indivisa di ½
Stato dell'immobile	Occupato da conduttore con contratto affitto stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento
Valore dell'immobile libero	90,400,00 €
Valore dell'immobile locato	85.880,00 €

Il sottoscritto C.T.U. Ing. [REDACTED] risponde al quesito ricevuto dal G.E. Dott.ssa Galli con lettera del 22/6/2016. (all. n. 1).

Valore dell'immobile locato

Contratto in data 08/03/10 registrato il 13/03/10 al n. [REDACTED] (all. n. 8 memoria).

Scadenza contratto: 07/03/14 con possibilità di rinnovo per successivi 4 anni.

Il CTU, durante il sopralluogo del 26/6/15, constatava la presenza nell'immobile del conduttore il quale potrà esercitare il suo diritto sino al 07/03/2018.

Canone annuo contrattuale: € 3600.

Canone medio atteso per un immobile simile di 84 mq di slp: 3,8 €/mq.

Canone medio annuo atteso: $3,8 \times 84 \times 12 = € 3830$.

Il valore medio di mercato è in linea con quello contrattuale.



Stanti queste premesse, occorre considerare che:

il futuro acquirente potrebbe non disporre dell'immobile sino al 07/03/2018 pur riscuotendo sino ad allora i canoni d'affitto ritenuti congrui;

il versamento dei canoni d'affitto potrebbe interrompersi o subire variazioni;

lo stato di manutenzione dell'immobile al momento del rilascio è un parametro incerto da commisurare al valore marginale del deposito cauzionale in contratto.

Premesso tutto quanto sopra riportato, si ritiene congruo applicare all'immobile un deprezzamento del 5% del suo valore se libero.

Pertanto il valore dell'immobile occupato si stima pari a € 90400*(1-0,05)= € 85.880.

Allegati:

All. n. 01 Lettera Trib. Milano del 22/06/2016.

Milano, 5.09.2016

Il C.T.U.

Ing. [REDACTED]








TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile

r.g.e 285/2010

Il Giudice dell'esecuzione, in sostituzione, a scioglimento della riserva assunta in data 8.6.16;

rilevato che dalla relazione dell'esperto emerge che l'immobile risulta occupato da un conduttore con contratto registrato il 13.3.10 al n.1473, in data successiva alla notifica del pignoramento (15.1.2010) ma precedente alla trascrizione dello stesso avvenuta in data 18.6.2010;

ritenuto pertanto che lo stesso debba essere messo in vendita come occupato;

rilevato altresì che l'esperto nella sua relazione non indica la stima dell'immobile come occupato, manda l'Ing. Ferdinando Di Marca ad integrare la relazione con l'indicazione del valore dell'immobile come occupato entro il20/9/16

Rinvia all'udienza del...4/10/16 h. 9.50

Si comunichi.

Milano, li 22.6.2016

Il G.E.

Dr. Mariapia Galli

