

# TRIBUNALE DI MILANO

sezione III<sup>^</sup> civile- esecuzioni immobiliari

R.G.E. **3999/2010**  
G.E. **Dott. ssa BRUNO Simonetta**  
Creditore procedente: **DEUTSCHE BANK S.P.A.**  
Debitore esecutato: ..... **S.R.L.**  
C T U: **Geom. Alberico Magliano**

\* \* \*

Il sottoscritto **Geom. Alberico Magliano**,  
**iscritto** nei seguenti albi e ruoli professionali:

- **Geometri della Provincia di Milano al n. 7879;**
- **Consulenti del Giudice del Tribunale di Milano al n. 8090;**

con studio in:

- **Milano** Via Montegani, 13.

nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe, con ordinanza della G.E. Dott.ssa BRUNO Simonetta, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 15/02/2012, riceveva il seguente:

## 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 allegata 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;

- 2) Ad 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 riguarda 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:
  - 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 ed 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 ed 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) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;
  - della documentazione amministrativa tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/01/2008 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 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 windows versione almeno '96).

**PROVEDA**, almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in cancelleria, unendo all'originale una copia semplice ed una copia su supporto informatico e ad inviarme copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed al/i debitore/i anche se non costituito/i a mezzo posta ordinaria o posta elettronica"

\*\*\*

## **1a) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO R.G.E. 3999/2010**

**REDATTO:** dagli Avvocati Renato Zanfagna e Michela Arianna Giorgetti

**TRASCritto:** in data 24/01/2011 ai nn. 3764/2645 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

**CREDITORE PROCEDENTE:** Deutsche Bank Mutui S.p.a.

**DEBITORE ESECUTATO:** ..... s.r.l.

**NOTIFICA:** Data notizia a mezzo deposito presso gli uffici della Corte di Appello di Milano, da parte dell'Ufficiale Giudiziario al debitore esecutato, in data 09/12/2010 N. CC/11117.

### **Creditori Intervenuti:**

- EQUITALIA NORD S.p.a.

**Domanda di intervento** in data 07/09/2011 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 3999/2010 per un importo di €. 243.810,53 oltre interessi e successive spese occorrenti.

## **1b) BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO**

Le u.i. oggetto di esecuzione forzata sono descritte nell'atto di pignoramento come in seguito:

**a) Comune di Milano (MI), Via Camaldoli n. 9/11:**

due aree urbane al piano terra censite al catasto dei fabbricati come segue:

- **foglio 565, mappale 487.** Via Camaldoli n. 9/11, piano T, area urbana, consistenza mq. 306;
- **foglio 565, mappale 488.** Via Camaldoli n. 9/11, piano T, area urbana, consistenza mq. 304;

**b) Comune di Milano (MI), Via Asiago n. 60:**

appartamento al piano secondo di un locale e servizi, censito al catasto dei fabbricati come segue:

- **foglio 148, mappale 208, subalterno 4.** Via Asiago n. 60, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, superficie catastale mq. 46, rendita euro 232,41;

appartamento al piano terreno di un locale e servizi con vano di cantina al piano interrato, censito al catasto dei fabbricati come segue:

- **foglio 148, mappale 208, subalterno 703.** Via Asiago n. 60, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 62, rendita euro 340,86;

**c) Comune di Milano (MI), Via Budrio n. 10:**

gli enti immobiliari costituiti da sei vani a uso autorimessa privata al piano secondo sotterraneo, censiti al catasto dei fabbricati come segue:

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 75.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;
- **foglio 367, mappale 358, subalterno 76.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;
- **foglio 367, mappale 358, subalterno 77.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;
- **foglio 367, mappale 358, subalterno 78.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;
- **foglio 367, mappale 358, subalterno 79.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 80.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;

*Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.*

## **2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA**

I beni oggetto della presente esecuzione forzata, saranno suddivisi in tre gruppi di u.i. indicati con le lettere **A – B e C.**

Per ogni singolo gruppo, saranno evidenziati gli estremi dell'atto di provenienza, così come di seguito specificato:

### **A) N. 2 Aree urbane site nel Comune di Milano – Via Camaldoli n. 9/11:**

I beni oggetto della presente esecuzione forzata sono pervenuti alla società esecutata ..... s.r.l., dal signor ....., con atto di compravendita a Ministero Notaio Dott.ssa Grazia Barbara Lombardo di Vimodrone (MI), redatto in data 15/03/2006 rep. 45671 racc. 10631, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 28/03/2006 ai nn. 24126/13356.

Le u.i. risultano descritte nell'atto come in appresso:

*In Comune di Milano Via Camaldoli,*

- *due porzioni di aree urbane della superficie catastale complessiva di mq. 610 (seicentodieci), censite nel catasto fabbricati al foglio 565 (cinquecentosessantacinque), come segue:*
  - ***mappale 487*** (quattrocentottantasette), area urbana, mq. 306;
  - ***mappale 488*** (quattrocentottantaotto), area urbana, mq. 304;

#### ***Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:***

*mappali 186 e 185; mappale 489; mappale 213; Via Camaldoli.*

*Salvi più veri e precisi confini.*

***Si fa presente che l'immobile in contratto è soggetto a servitù aeroportuale, poiché compreso nel piano orizzontale dell'Aeroporto di Linate.***

## **B) N. 2 Appartamenti siti nel comune di Milano – Via Asiago n. 60;**

I beni oggetto della presente esecuzione forzata sono pervenuti alla società esecutata ..... s.r.l., dalla società ..... s.r.l., con atto di compravendita a Ministero Notaio Dott. Gallavresi Roberto di Garbagnate Milanese (MI), redatto in data 25/05/2007 rep. 10754 racc. 6124, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 01/06/2007 ai nn. 10567/22547.

Le u.i. risultano descritte nell'atto come in appresso:

### **Art. 1 – CONSENSO E IMMOBILE**

*In Comune di Milano, Via Asiago n. 60 costituiti da:*

- *un appartamento al piano secondo di un locale e servizi, rappresentato nella planimetria unita alla denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Milano il giorno 4 novembre 1985 n. 18939 di protocollo, in forza della quale è ora censito al catasto fabbricati come segue:*  
**foglio 148, mappale 208, subalterno 4**, Via Asiago n. 60, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, superficie catastale mq. 46, rendita euro 232,41;
- *un appartamento al piano terreno di un locale e servizi con vano di cantina al piano interrato, il tutto rappresentato nella planimetria unita alla denuncia di variazione per frazionamento e fusione di subalterni 701, 702, 8 e 24, presentata a all'U.T.E. di Milano il giorno 8 febbraio 2007 n. MI0100545 di protocollo, in forza del quale è ora censito al catasto dei fabbricati come segue:*  
**foglio 148, mappale 208, subalterno 703**, Via Asiago n. 60, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 62, rendita euro 340,86;

### **Coerenze in contorno:**

- **dell'appartamento subalterno 4:** Via Asiago, appartamento subalterno 5, vano scala comune, affaccio su cortile mappale 210, altro appartamento;
- **dell'appartamento subalterno 703:** subalterno 704, subalterno 705, vano scala comune, cortile al mappale 210, mappale 205, parte comune;

- **del vano cantina:** subalterno 705, vano scala comune, cortile al mappale 210, mappale 205, cortile mappale 208.

*Agli enti immobiliari in contratto spetta ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comuni dell'intero stabile quale risulterà dal regolamento di condominio che sarà redatto da parte venditrice con ogni più ampia discrezionalità ma nel rispetto delle norme di Legge, regolamento che la parte acquirente si obbliga sin da ora ad accettare.*

### **C) n. 6 Box auto siti nel Comune di Milano – Via Budrio n. 10;**

I beni oggetto della presente esecuzione forzata sono pervenuti alla società esecutata ....., dalla società ....., con atto di compravendita a Ministero Notaio Dott.ssa Giuliana Grumetto di Milano, redatto in data 14/02/2007 rep. 2717 racc. 1248, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 16/02/2007 ai nn. 12208/7073.

L'u.i. risulta descritta nell'atto come in appresso:

#### **Art. 1 – CONSENSO ED OGGETTO**

*Nel comune di Milan, Via Budrio n. 10 e precisamente: n. 6 boxes ad uso autorimessa privata censiti nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:*

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 75**, ubicazione catastale Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.14, superficie catastale mq. 16, rendita catastale euro 95,44;

#### **Confini da nord in senso orario:**

*altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;*

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 76**, ubicazione catastale Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.14, superficie catastale mq. 16, rendita catastale euro 95,44;

#### **Confini da nord in senso orario:**

*altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;*

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 77**, ubicazione catastale Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.14, superficie catastale mq. 16, rendita catastale euro 95,44;

**Confini da nord in senso orario:**

*altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;*

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 78**, ubicazione catastale Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.14, superficie catastale mq. 16, rendita catastale euro 95,44;

**Confini da nord in senso orario:**

*altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;*

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 79**, ubicazione catastale Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.14, superficie catastale mq. 16, rendita catastale euro 95,44;

**Confini da nord in senso orario:**

*altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;*

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 80**, ubicazione catastale Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq.14, superficie catastale mq. 16, rendita catastale euro 95,44;

**Confini da nord in senso orario:**

*altro box, corsello comune di accesso, mappale 360 sui restanti lati.*

Art. 2 – PRECISAZIONI

*Le parti, in proprio e come rappresentate, precisano che la presente vendita comprende accessori, accessioni e pertinenze di quanto in oggetto.*

*La parte acquirente conferisce mandato alla parte venditrice al fine di predisporre il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali da depositare in atti notarili.*

*La parte venditrice si riserva la nomina dell'Amministratore del condominio che resterà in carica per la durata di un anno a partire dalla data del 13 febbraio 2007.*

*Tutto salvo errori e come meglio in fatto.*

### **3) CERTIFICAZIONE IPOTECARIA**

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente si rileva il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Roberto Gallavresi in data 19/05/2011 riguardante gli atti dei

vari soggetti succedutisi nel periodo antecedente la trascrizione del pignoramento (24/01/2011) per le u.i. oggetto di esecuzione forzata.

L'u.i. come da descrizione, è di piena ed esclusiva proprietà della Società Esecutata, ..... s.r.l.

## **Descrizione dei beni:**

### **a) Comune di Milano (MI), Via Camaldoli n. 9/11:**

due aree urbane al piano terra censite al catasto dei fabbricati come segue:

- **foglio 565, mappale 487**, Via Camaldoli n. 9/11, paino T, area urbana, consistenza mq. 306;
- **foglio 565, mappale 488**, Via Camaldoli n. 9/11, paino T, area urbana, consistenza mq. 304;

### **b) Comune di Milano (MI), Via Asiago n. 60:**

appartamento al piano secondo di un locale e servizi, censito al catasto dei fabbricati come segue:

- **foglio 148, mappale 208, subalterno 4**, Via Asiago n. 60, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, superficie catastale mq. 46, rendita euro 232,41;

appartamento al piano terreno di un locale e servizi con vano di cantina al piano interrato, censito al catasto dei fabbricati come segue:

- **foglio 148, mappale 208, subalterno 703**, Via Asiago n. 60, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 62, rendita euro 340,86;

### **c) Comune di Milano (MI), Via Budrio n. 10:**

gli enti immobiliari costituiti da sei vani a uso autorimessa privata al piano secondo sotterraneo, **con diritto di superficie nel sottosuolo per anni 90 (novanta)** a partire dal giorno 19 ottobre 1998, con possibilità di rinnovo alla scadenza. Detti immobili sono censiti al catasto dei fabbricati come segue:

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 75**, Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;
- **foglio 367, mappale 358, subalterno 76**, Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;

- **foglio 367, mappale 358, subalterno 77.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;
- **foglio 367, mappale 358, subalterno 78.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;
- **foglio 367, mappale 358, subalterno 79.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;
- **foglio 367, mappale 358, subalterno 80.** Via Budrio n. 10, piano S2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 14, rendita euro 95,44;

## **Storia ipotecaria:**

A tutto il 24 (ventiquattro) gennaio 2011 (duemilaundici), (data di trascrizione del pignoramento), le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Comune di Milano, risultavano intestate come segue:

### **Per quanto riguarda gli immobili di cui al punto a):**

- prima del ventennio, gli immobiliari sopra descritti erano di proprietà di: .....nato a Milano il giorno ....., codice fiscale ..... per la quota di sei sessantesimi, ..... nata a Milano il giorno .....codice fiscale ....., per la quota di sei sessantesimi, .....nato a ..... il giorno ..... codice fiscale ..... per la quota di cinque sessantesimi, ..... nata a ..... il giorno 9 agosto ..... codice fiscale ....., per la quota di cinque sessantesimi, ....., nata a ..... il giorno ..... codice fiscale ..... per la quota di due sessantesimi, ..... nata a ..... il giorno ..... codice fiscale ..... per la quota di sei sessantesimi, ..... nato a ..... il giorno ..... codice fiscale ....., per la quota di dodici sessantesimi, ..... nato a ..... il giorno ....., codice fiscale ....., per la quota di nove sessantesimi e ....., nata a ..... il giorno .....codice fiscale ....., per la quota di nove sessantesimi;
- in forza di atto autenticato dal Notaio di Milano Michele CAPASSO il giorno 14 novembre 2000 n. 103512 di repertorio, trascritto a Milano il giorno 16 novembre 2000 con nota nn. 58674/39914, . . . . hanno venduto a ..nato ad

..... il giorno ..... codice fiscale ..... che ha acquistato, gli immobili sopra descritti;

- in forza di atto ricevuto dal Notaio di Vimodrone Grazia Barbara Lombardo il giorno 15 marzo 2006 n. 45671/10631 di repertorio, trascritto a Milano 1 il giorno 28 marzo 2006 nn. 24126/13356, ..... ha venduto alla società ..... s.r.l., che ha acquistato gli immobili sopradescritti;

**Per quanto riguarda gli immobili di cui al punto b):**

- prima del ventennio, gli immobiliari sopra descritti erano di proprietà di: ..... nata a ..... (MI) il giorno ....., codice fiscale . 24B55 ., per la quota di un mezzo, in forza di successione legittima al padre ..... nato a ..... (MI) il giorno ..... (titolare della piena proprietà) deceduto a ..... il giorno ....., il quale lasciava a succedergli per legge le due figlie ..... e ..... nata a ..... (MI) il giorno ....., fatto salvo l'usufrutto uxorio a favore del coniuge superstite ..... nata a ..... (MI) il giorno ..... (usufrutto consolidatosi alla nuda proprietà per decesso della titolare avvenuto il giorno ..... riunione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data ..... n. ....); denuncia di successione registrata a ..... il giorno ..... al n. .... (trascritta a Milano ..... 1961 con .....);

..... nata a ..... il giorno ....., codice fiscale ....., per la residua quota di un mezzo, in forza di successione testamentaria alla madre deceduta a Milano il giorno 15 giugno 2004, la quale aveva disposto delle proprie sostanze con testamento olografo in data 14 ottobre 1998, pubblicato con verbale ricevuto dal notaio di Milano Giorgio Mantelli il giorno ..... di repertorio, registrato a Milano 4 atti pubblici il giorno 7 luglio 2004 al n. 5053 serie 1, con detto testamento la de cuius nominò eredi in parti uguali il coniuge ..... detta eredità si è devoluta interamente a ..... essendo premorto, alla testatrice, il coniuge deceduto a Milano il .....; dichiarazione di successione registrata a Milano 1 il giorno ..... (trascritta a Milano ..... con nota nn. ....) e

successive registrate, sempre a Milano 1, il giorno ..... al n. ....  
(modificativa) e il giorno ..... al n. .... (sostitutiva);

- in forza di atto da me ricevuto il giorno 7 marzo 2006 n. 8773/4900 di repertorio, registrato a Milano 2 il giorno 13 marzo 2006 al n. 3275 serie 1T e trascritto a Milano 1 il giorno 14 marzo 2006 con nota nn. 19793/10876, ..... hanno venduto alla società .....l. con sede in Genova, codice fiscale ..... che ha acquistato, gli immobili sopra descritti;
- In forza di atto da me ricevuto il giorno 25 maggio 2007 n. 10754/6124 di repertorio, registrato a Milano 2 il giorno 31 maggio 2007 al n. 9643 serie 1T e trascritto a Milano 1 il giorno 1 giugno 2007 con nota nn. 10567/22547, la società ....., ha venduto alla società ..... che ha acquistato gli immobili sopra descritti;

**Per quanto riguarda gli immobili di cui al punto c):**

- prima del ventennio, gli immobiliari (già censiti al catasto dei terreni al **foglio 367, mappale 272**) erano di proprietà della società S..... con sede a Milano, codice fiscale ..... in forza di atto di fusione per incorporazione della società ..... con sede in Milano, codice fiscale ..... ricevuto da notaio di Milano Giuseppe Fossati il giorno 28 dicembre 1987 n. 59913/9702 di repertorio, trascritto a Milano 1 il giorno 26 gennaio 1988 con nota nn. 4298/3356;
- in forza di atto ricevuto dal notaio di Milano Giuseppe Fossati il giorno 19 ottobre 1998 n. 87518/13804 di repertorio, trascritto a Milano 1 il giorno 27 ottobre 1998 con nota nn. 44439/30936, la società ..... ha ceduto al ..... la proprietà superficiale dell'area censita al catasto terreni al **foglio 367, mappale 272**, mantenendo il diritto di superficie del

sottosuolo, per la durata di anni 90 a partire dal giorno 19 ottobre 1998 con possibilità di rinnovo;

- in forza di atto ricevuto dal notaio di Milano Guido Bianchi il giorno 19 luglio 2005 n. 60309/10689 di repertorio, trascritto a Milano il giorno 1 agosto 2005 con nota nn. 59418/33005, la società ..... ha ceduto alla società .....s.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 04824410965, il diritto di superficie nel sottosuolo dell'area sopra citata;
- in forza di atto autenticato dal notaio di Milano Giuliana Grumetto il giorno 14 febbraio 2007 n. 2717/1248 di repertorio, trascritto a Milano il giorno 16 febbraio 2007 con nota nn. 12208/7073, la società .....s.r.l. ha venduto alla società ..... s.r.l., il diritto di superficie nel sottosuolo degli immobili sopra descritti.

## **Formalità pregiudizievoli nel ventennio gravanti sulle u.i.**

### **IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 18 novembre 2005 ai numeri 88168/21434**

di atto di mutuo redatto a ministero Grumetto Giuliana del 17/11/2005 rep. n. 1880/872, per complessivi Euro 1.350.000,00 (capitale Euro 900.000,00);

#### **gravante sugli immobili di cui al punto c)**

a favore: **Banco di Sicilia S.p.a. con sede in Palermo**

contro: ..... s.r.l.

### **NOTA DEL PERITO**

**La suddetta ipoteca volontaria, a favore del Banco di Sicilia S.p.a. , risulta a carico della società esecutata, ..... s.r.l. , per N. 6 (sei) lotti del mutuo originario, così come risulta dall'atto di compravendita autenticato dal notaio di Milano, Giuliana Grumetto, il giorno 14 febbraio 2007 n. 2717/1248 di repertorio, stipulato tra la società ..... s.r.l. e la società esecutata ..... s.r.l.**

**L'art. 3 (Prezzo) del predetto atto di compravendita, recita: "la parte acquirente si accolla n. 6 (sei) lotti del mutuo originarie Euro 900.000,00 di cui alle premesse, garantito dall'ipoteca iscritta con nota del 18 novembre 2005 all'Agenzia del Territorio di Milano 1 ai nn. 88186/21434, per effetto dell'atto di frazionamento in data 13 febbraio 2007, repertorio n. 2708/1240 a rogito Dott.ssa Giuliana Grumetto Notaio in Milano, in corso di registrazione ed annotamento.**

**IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 1 giugno 2007 ai numeri 40568/10057**

di atto di mutuo redatto a ministero Gallavresi Roberto del 01/06/2007 rep. n. 40568/10057, per complessivi Euro 160.200,00 (capitale Euro 89.000,00);

**gravante sugli immobili di cui al punto b)**

a favore: **Deutsche Bank Mutui S.p.a**

contro: ..... **s.r.l.** - proprietaria 1/1

**IPOTECA LEGALE iscritta in data 26 ottobre 2009 ai numeri 61018/12565**

di atto a norma dell'art. 77 DRP 29/09/1973 N. 602

**gravante sugli immobili di cui al punto b)**

a favore: **Equitalia Esatri S.p.a.**

contro: . ..... **s.r.l.** - proprietaria 1/1

**TRASCRIZIONE in data 24 gennaio 2011 ai nn. 3764/2645**

per atto di pignoramento del Tribunale di Milano gravante sull'u.i. oggetto di esecuzione forzata per la quota di 1/1 di proprietà

a favore: **Deutsche Bank Mutui S.p.a**

contro: ..... **s.r.l.** - proprietaria 1/1

## **4) OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto perito, dopo aver prestato il giuramento di rito e aver ritirato in cancelleria copia della documentazione ipocatastale in atti, in data 28/02/2012 e in data 04/04/2012, inviava richiesta al Comune di Milano di accesso agli atti per la verifica della regolarità edilizia - urbanistica dei beni.

Inoltre veniva richiesto in data 04/04/2012, il certificato di Destinazione Urbanistica per le are urbane ubicate in Via Camaldoli, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06/06/2001 N. 380, che allo stato odierno, non è stato ancora rilasciato, in quanto i tempi di evasione della pratica, superano i sei mesi di attesa, così come dichiarato dal responsabile del settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Milano.

In data 01/03/2012 e 19/04/2012 il sottoscritto inviava racc. A/R al precedente, al creditore intervenuto ed al debitore esecutato, comunicando le date dei sopralluoghi nei tre gruppi di unità immobiliari oggetto di esecuzione, fissandole rispettivamente per il giorno 15/03/2012 alle ore 11,00 e alle ore 10,00 del 07/05/2012 per visionare gli appartamenti di Via Asiago, per il giorno 20/03/2012 alle ore 11,00 e alle ore 9,00 del 14/05/2012 per visionare i box auto di Via Budrio e per il giorno 21/03/2012 e il 14/05/2012 alle ore 11,00 per visionare le aree urbane di Via Camaldoli.

I sopralluoghi effettuati a seguito dell'avviso del 01/03/2012, non hanno consentito l'accesso all'u.i. per l'assenza del Debitore Esecutato.

Il sottoscritto perito esperiva i sopralluoghi programmati con l'avviso del 19/04/2012, presso le u.i. oggetto di esecuzione, per effettuare i rilievi necessari alle operazioni di stima, così come di seguito specificato:

- sopralluogo in data 07/05/2012 alle ore 10,00 presso gli appartamenti di Via Asiago n. 60, non trovando la società esecutata, ..... S.R.L., è stato tuttavia effettuato l'accesso nell'u.i. in fase di ultimazione, con la collaborazione dell'impresa edile presente sul cantiere, per quanto riguarda l'appartamento al secondo piano sub. 4, mentre per l'appartamento al piano terra sub. 703, l'accesso è stato possibile dagli inquilini occupanti di nazionalità italiana. Oltre svolgere i rilievi interni alle u.i., veniva altresì svolta una ricognizione dall'esterno dell'u.i. e delle parti comuni, rilevando tutti gli elementi utili all'espletamento della stima (rilievi metrici e fotografici), nonché si prendeva visione della cantina posta al piano seminterrato;
- sopralluogo in data 14/05/2012 alle ore 9,00 presso i box auto di Via Budrio n. 10, non trovando la società esecutata, ..... S.R.L., è stato tuttavia effettuato l'accesso nell'u.i. Oltre svolgere i rilievi interni alle u.i., veniva altresì svolta una ricognizione dall'esterno dell'u.i. e delle parti

comuni, rilevando tutti gli elementi utili all'espletamento della stima (rilievi metrici e fotografici);

- sopralluogo in data 14/05/2012 alle ore 11 presso le aree urbane di Via Camaldoli n. 9/11 è stato effettuato alla presenza dall'Amministratore della società ..... S.R.L., sig. ...., il quale ha dichiarato che le suddette aree sono occupate dalla Società Esecutata. Sono stati effettuati i necessari rilievi e ricognizioni dall'esterno, rilevando tutti gli elementi utili all'espletamento della stima (rilievi metrici e fotografici);

Il sottoscritto perito, allega copia degli atti di provenienza, redatti dai Notai Dott. GALLAVRESI Roberto per gli appartamenti di Via Asiago n. 60, Dott.ssa GRUMETTO Giuliana per i box auto di Via Budrio n. 10, Dott.ssa LOMBARDO Grazia Barbara per le aree urbane di Via Camaldoli n. 9/11.

## 5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili della Società Debitrice Esecutata, ..... S.R.L., sono localizzati in tre diverse zone del Comune di Milano.

Saranno oggetto di descrizioni indicate con le lettere **A** - **B** - **C** facendo attenzione in particolare alla tipologia dell'immobile e alla zona nel quale esso è ubicato.

### **A) N. 2 Aree urbane site nel Comune di Milano – Via Camaldoli n. 9/11:**

La Via Camaldoli, dove sono ubicate le aree oggetto di esecuzione, è situata all'estrema periferia del Comune di Milano, in direzione sud-est.

Si trova ai confini tra il Comune di Milano e quello di Peschiera Borromeo, adiacente al fiume Lambro e alla roggia della Certosa.

La zona è ben collegata, attraverso la Via Vittore, alla tangenziale Est di Milano e all'autostrada Milano-Venezia, nonché alla viabilità che conduce al centro cittadino.

Le due aree oggetto di esecuzione, contraddistinte con il **mappale 487** e **mappale 488**, si presentano senza soluzione di continuità, prive di recinzione o delimitazioni murarie divisorie tra di esse.

Nel corso del sopralluogo, sulle aree è emersa la presenza di una struttura portante di recente costruzione, realizzata con pilastri e travi in profilati di acciaio, con soletta

in cemento armato e lamiera grecata in metallo. Tale struttura si erge per due piani fuori terra, di cui il primo privo di copertura.

Questa costruzione è destinata al deposito di cavalletti e accessori per ponteggi.

Le due aree presentano una pavimentazione costituita da un massetto portante in cemento armato, suddiviso in riquadri con giunti di dilatazione, e una recinzione in muratura sulla Via Camaldoli, costituita essenzialmente da blocchi di calcestruzzo prefabbricati, privi di intonaco. L'accesso alle aree è consentito da due passi carrai dotati di portoni metallici con apertura manuale, direttamente dalla Via Camaldoli.

All'interno delle aree, è accatastato materiale da ponteggio costituito da cavalletti, pedane zincate di calpestio e accessori vari, nonché sono parcheggiati alcuni automezzi e muletti.

E' presente l'impianto idraulico ed elettrico per l'illuminazione dell'area, dei quali non è stato possibile reperire alcuna certificazione impiantistica e/o energetica, che presumibilmente non esistono.

### **B) N. 2 Appartamenti siti nel comune di Milano – Via Asiago n. 60;**

La Via Asiago, dove sono ubicati gli appartamenti oggetto di esecuzione, è situata alla periferia del Comune di Milano, in direzione nord-est. E' una traversa dell'importante Viale Monza, il quale collega il confinante Comune di Sesto San Giovanni con l'importante snodo cittadino rappresentato dalla Piazza Loreto.

La Via Asiago, è ben servita anche dai mezzi di superficie e dalla metropolitana MM1 dell'azienda milanese ATM.

Gli appartamenti oggetto di esecuzione, contraddistinti con i **sub. 703** e **sub. 4**, sono ubicati all'interno di un fabbricato costruito nel 1955. Attualmente il fabbricato è oggetto di una totale ristrutturazione, completata dal recupero del sottotetto ai fini abitativi.

Il fabbricato costruito nel 1934 con regolare Autorizzazione Edilizia, ha avuto nel corso degli anni, lavori di ristrutturazione regolarmente denunciati alle autorità competenti.

Si articola in due scale, ha una conformazione rettangolare ed è contiguo in aderenza con altri edifici residenziali, i quali si affacciano sulla Via Asiago.

Il fabbricato privo di ascensore, è costituito da quattro piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ove sono poste le cantine.

Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole laterizie.

E' presente inoltre, un piccolo cortile condominiale sulla Via Asiago e un cortile condominiale interno, al quale si accede direttamente dalla Via Asiago, tramite un androne dotato di portone carrabile e pedonale.

Il piccolo cortile condominiale sulla Via Asiago, è provvisto di area verde a giardino, mentre il cortile condominiale interno, ha una pavimentazione in blocchetti prefabbricati di cemento.

Il fabbricato ha una recinzione sulla Via asiago, in ferro verniciato su muretti in laterizio.

La facciata sulla Via Asiago, è intonacata e tinteggiata colore grigio chiaro fino al primo piano, con elemento modanato marcapiano per tutta la larghezza della facciata, e di colore giallo ocra fino all'ultimo piano.

Le finestre e le portefinestre dei balconi, hanno semplici riquadri modanati, i parapetti dei balconi sono costituiti da colonnette in cemento prefabbricato.

I balconi sono sporgenti su mensole e predisposti ad intervalli alternati, nei vari piani del fabbricato.

La facciata interna sul cortile condominiale, non presenta finiture di pregio, è intonacata e tinteggiata colore giallo ocra, le finestre non presentano riquadrature e i balconi hanno parapetti in muratura intonacata e tinteggiata.

Il portone d'ingresso al fabbricato è in legno verniciato.

Al piano terra, l'androne condominiale presenta una pavimentazione in blocchetti prefabbricati di cemento, mentre le pareti e il plafone sono tinteggiate.

I pianerottoli delle due scale che consente l'accesso ai piani, hanno una pavimentazione in marmette quadrate con motivo a "scacchiera" di colore bianco e nero, e le pareti hanno una zoccolatura in marmo fino ad h. 150 cm. circa con la rimanente superficie tinteggiata.

La scala presenta il pavimento dei pianerottoli intermedi e di arrivo a disimpegno agli appartamenti, in marmette quadrate con motivo a "scacchiera"

di colore bianco e nero, e le pareti hanno una zoccolatura in marmo fino ad h. 150 cm. circa con la rimanente superficie delle pareti, del sottorampa e dei plafoni tinteggiate. Le porte di accesso ai vari appartamenti, sono in legno verniciato.

I gradini sono in pietra, e la ringhiera è in ferro battuto verniciato.

**L'appartamento contraddistinto con il sub. 703** è posto al piano terra e si compone di un cucina-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio.

Nei locali soggiorno-cucina, disimpegno notte, camera da letto e bagno, il pavimento è in piastrelle di ceramica porcellanata dimensione cm. 60 x 60.

Tutti i locali hanno i plafoni e le pareti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura.

Le pareti del bagno principale, sono rivestite in piastrelle di ceramica dimensioni cm. 43 x 20 altezza cm. 205.

Nel bagno sono presenti lavabo, w.c., bidet, vasca da bagno.

I serramenti sono in alluminio verniciato con vetro-camera e gli elementi oscuranti, sono costituiti da persiane in legno verniciato. Le finestre sono dotate di inferriate antintrusione, in ferro verniciato.

La porta d'ingresso dell'u.i. è blindata mentre i locali sono privi di porte interne.

L'u.i. in oggetto è dotata di citofono, priva di calda ietta ma con la predisposizione per l'impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in ghisa verniciati.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

L'appartamento in corso di ristrutturazione, manca delle porte interne in tutti i locali, **ed è privo di impianto di riscaldamento** con la sola predisposizione delle tubazioni e dei radiatori in ghisa verniciati.

Pertanto, non è stato possibile reperire alcuna certificazione impianti e/o energetica, che presumibilmente non esistono, in quanto allo stato, l'appartamento non risulta completato.

Al piano interrato vi sono due locali contigui ad uso cantina, di pertinenza dell'u.i., ai quali si accede dal vano scala e da un corridoio condominiali. La cantina, priva di porta di ingresso e di porta interna ai locali, è dotata di tre aperture senza serramento verso i cortili esterni, del tipo a bocca di lupo. Il pavimento è in battuto di cemento, mentre le pareti e il plafone, sono in cemento armato a vista.

**L'appartamento contraddistinto con il sub. 4** è posto al secondo piano e si compone di un cucina-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio posizionato esternamente sul balcone.

Nei locali soggiorno-cucina, disimpegno notte, camera da letto e bagno, il pavimento è in piastrelle di ceramica porcellanata dimensione cm. 60 x 60.

Tutti i locali hanno i plafoni e le pareti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura.

Le pareti del bagno principale, sono rivestite in piastrelle di ceramica dimensioni cm. 49 x 33 a tutt'altezza.

Nel bagno sono presenti lavabo, w.c., bidet, doccia.

I serramenti sono in alluminio verniciato con vetro-camera e gli elementi oscuranti, sono costituiti da persiane in legno verniciato. La porta d'ingresso dell'u.i. è blindata mentre i locali sono privi di porte interne ad eccezione del ripostiglio sul balcone, che è dotato di porta in legno verniciato.

L'u.i. in oggetto è dotata di citofono.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

L'appartamento in corso di ristrutturazione, manca delle porte interne in tutti i locali, **ed è privo di impianto di riscaldamento** con la sola predisposizione delle tubazioni e dei radiatori in ghisa verniciati.

Pertanto, non è stato possibile reperire alcuna certificazione impianti e/o energetica, che presumibilmente non esistono, in quanto allo stato, l'appartamento non risulta completato.

Dal locale soggiorno-cucina, si accede ad un balcone che si affaccia sul cortile interno, il quale ha un pavimento in piastrelle di ceramica ed un parapetto in muratura intonacato e tinteggiato.

**C) n. 6 Box auto siti nel Comune di Milano – Via Budrio n. 10;**

La Via Budrio, dove sono ubicati i box auto oggetto di esecuzione, è situata all'estrema periferia del Comune di Milano, in direzione ovest (zona Baggio).

Si trova ai confini tra il Comune di Milano e quello di Settimo Milanese.

La zona è ben collegata, attraverso la Via Quinto Romano, alla importante arteria stradale rappresentata dalla Via Forze Armate che conduce al centro cittadino, nonché alla viabilità cittadina che si collega alla tangenziale Ovest di Milano.

La zona di Via Budrio, è servita anche dai mezzi di superficie che conducono alla metropolitana MM1, dell'azienda milanese ATM.

I box auto oggetto di esecuzione, sono tra loro contigui e sono contraddistinti con i **sub. 75, sub. 76, sub. 77, sub. 78, sub. 79, sub. 80** e ubicati all'interno di un fabbricato costruito nel 2004 con regolare Permesso a Costruire, tutt'ora in fase di completamento architettonico delle parti esterne di superficie.

Attualmente il fabbricato presenta una copertura verde incolta all'altezza del piano stradale, mentre risulta strutturalmente completato per i due piani interrati, ad uso esclusivo per box auto, al quale è stato destinato.

Ha una conformazione rettangolare contigua e in aderenza con un analogo edificio destinato anch'esso a box auto, in via di totale costruzione.

Il fabbricato si affaccia sulla Via Budrio ed è dotato di due vani scala in posizione planimetrica contrapposta, di cui una con ascensore non funzionante, completi di vani tecnici e vani accessori condominiali.

L'accesso ai box auto è consentito direttamente dalla Via Budrio, tramite una rampa carraia dotata di cancello in ferro verniciato, con una apertura automatica non funzionante.

Tutti i box auto contraddistinti con i **sub. 75, sub. 76, sub. 77, sub. 78, sub. 79, sub. 80**, sono ubicati al secondo piano interrato. Hanno i pavimenti in battuto di cemento, le pareti e i plafoni in cemento armato a vista privi di tinteggiatura, con la

chiusura mediante serrande basculanti in ferro. Tutti i box oggetto di esecuzione, si presentano nel complesso, in un buono stato di manutenzione. Tuttavia, sussistono problemi di allagamento in presenza di forti temporali, causati dall'innalzamento della falda acquifera sotterranea.

## 6) CONSISTENZA DELLE U.I.

La consistenza degli immobili della Società Debitrice Esecutata, ..... S.R.L., sarà calcolata suddividendoli singolarmente in tre gruppi di unità immobiliari, contraddistinti con le lettere A – B e C e suddivisi in lotti per singole u.i. Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali. Applicando i coefficienti d'uso a seconda della natura e destinazione degli spazi, si è pervenuti ai metri quadrati commerciali virtuali come da prospetto che segue:

### **A) Aree urbane site in Milano – Via Camaldoli n. 9/11:**

#### **LOTTO N. 1**

##### **- Area urbana mappale 487:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Area urbana	306,00	1,00	306,00
<b>TOTALE</b>			<b>306,00</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in **mq. 306,00.**

#### **LOTTO N. 2**

##### **- Area urbana mappale 488:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Area urbana	304,00	1,00	304,00
<b>TOTALE</b>			<b>304,00</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in **mq. 304,00.**

## **B) Appartamenti siti in Milano – Via Asiago n. 60;**

### **LOTTO N. 3**

#### **- Appartamento sub. 703:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Appartamento	48,00	1,00	48,00
- balcone	1,92	0,30	0,58
- cantina	54,67	0,25	13,67
<b>TOTALE</b>			<b>62,25</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in mq.62,25 arrotondato a **mq. 62,00.**

### **LOTTO N. 4**

#### **- Appartamento sub. 4:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Appartamento	45,20	1,00	45,20
- balcone	1,92	0,30	0,58
<b>TOTALE</b>			<b>45,78</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in mq.45,78 arrotondato a **mq. 46,00.**

## **C) Box auto siti in Milano – Via Budrio n. 10;**

### **LOTTO N. 5**

#### **- Box auto sub. 75:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Box auto	14,00	1,00	14,00
<b>TOTALE</b>			<b>14,00</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in **mq. 14,00.**

### **LOTTO N. 6**

- **Box auto sub. 76:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Box auto	14,00	1,00	14,00
<b>TOTALE</b>			<b>14,00</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in **mq. 14,00.**

### **LOTTO N. 7**

- **Box auto sub. 77:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Box auto	14,00	1,00	14,00
<b>TOTALE</b>			<b>14,00</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in **mq. 14,00.**

### **LOTTO N. 8**

- **Box auto sub. 78:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Box auto	14,00	1,00	14,00
<b>TOTALE</b>			<b>14,00</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in **mq. 14,00.**

### **LOTTO N. 9**

- **Box auto sub. 79:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Box auto	14,00	1,00	14,00
<b>TOTALE</b>			<b>14,00</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in **mq. 14,00.**

## **LOTTO N. 10**

### **- Box auto sub. 80:**

	<b>Sup. Reale</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. virtuale</b>
- Box auto	14,00	1,00	14,00
<b>TOTALE</b>			<b>14,00</b>

La superficie commerciale dell'u.i. è stata determinata in **mq. 14,00.**

## **7) STATO OCCUPATIVO**

### **A) Aree urbane site in Milano – Via Camaldoli n. 9/11:**

Dal sopralluogo presso le aree urbane di Via Camaldoli n. 9/11, risulta che le suddette aree sono occupate dalla società esecutata, ..... S.R.L., così come dichiarato dall'Amministratore della società sig. ....

Il sottoscritto, ha effettuato una visura presso l'Ufficio R.R.I.I. di Milano, constatando l'assenza di contratti di locazione, relativi alle u.i. in oggetto di esecuzione.

### **B) Appartamenti siti in Milano – Via Asiago n. 60:**

Dai sopralluoghi presso gli appartamenti di Via Asiago n. 60, risulta quanto segue:

**l'appartamento contraddistinto con il sub. 703** posto al piano terra, è occupato da inquilini di nazionalità italiana, privi di regolare contratto di affitto, i quali non hanno voluto rilasciare alcuna generalità.

Il sottoscritto, ha effettuato una visura presso l'Ufficio R.R.I.I. di Milano, constatando l'assenza di contratti di locazione, relativi all'u.i. in oggetto di esecuzione.

**l'appartamento contraddistinto con il sub. 4** posto al secondo piano, risultava libero da persone e cose.

Il sottoscritto, ha effettuato una visura presso l'Ufficio R.R.I.I. di Milano, constatando l'assenza di contratti di locazione, relativi all'u.i. in oggetto di esecuzione.

**C) Box auto siti in Milano – Via Budrio n. 10;**

Dal sopralluogo presso i box auto di Via Budrio n. 10, posti al secondo piano interrato, risultavano liberi da autovetture.

Il sottoscritto, ha effettuato una visura presso l'Ufficio R.R.I.I. di Milano, constatando l'assenza di contratti di locazione, relativi alle u.i. in oggetto di esecuzione.

## **8) INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Le u.i. della Società Debitrice Esecutata, risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Milano, come da certificati catastali depositati dal creditore precedente. Saranno individuate in tre gruppi di unità immobiliari, contraddistinti con le lettere **A – B e C**.

**A) Aree urbane site in Milano – Via Camaldoli n. 9/11:**

**- Area urbana mappale 487:**

Foglio: **565** Particella: **487** Categoria: **area urbana** Consistenza: **306 mq.**

Indirizzo: **Via Camaldoli n. 9/11 – piano: T**

**INTESTAZIONE**

- ..... s.r.l. – proprietà 1/1

**- Area urbana mappale 488:**

Foglio: **565** Particella: **488** Categoria: **area urbana** Consistenza: **304 mq.**

Indirizzo: **Via Camaldoli n. 9/11 – piano: T**

**INTESTAZIONE**

- ..... s.r.l. – proprietà 1/1

## **B) Appartamenti siti in Milano – Via Asiago n. 60;**

### **- Appartamento sub. 703:**

Foglio: **148** Particella: **208** Sub.: **703** Zona cens.: **3**

Categoria: **A/3** Classe: **3** Consistenza: **3 vani**

Rendita: **€. 340,86**

Indirizzo: **Via Asiago n. 60 – piano: T-S1**

### **INTESTAZIONE**

- ..... s.r.l. – proprietà 1/1

### **- Appartamento sub. 4:**

Foglio: **148** Particella: **208** Sub.: **4** Zona cens.: **3**

Categoria: **A/4** Classe: **3** Consistenza: **2,5 vani**

Rendita: **€. 232,41**

Indirizzo: **Via Asiago n. 60 – piano: 2**

### **INTESTAZIONE**

- ..... s.r.l. – proprietà 1/1

## **C) Box auto siti in Milano – Via Budrio n. 10;**

### **- Box auto sub. 75:**

Foglio: **367** Particella: **358** Sub.: **75** Zona cens.: **3**

Categoria: **C/6** Classe: **8** Consistenza: **14 mq.**

Rendita: **€. 95,44**

Indirizzo: **Via Budrio n. 10 – piano: S2**

### **INTESTAZIONE**

- COMUNE DI MILANO – proprietà dell'area 1/1

- ..... s.r.l. – proprietà superficaria 1/1

### **- Box auto sub. 76:**

Foglio: **367** Particella: **358** Sub.: **76** Zona cens.: **3**  
Categoria: **C/6** Classe: **8** Consistenza: **14 mq.**  
Rendita: **€. 95,44**  
Indirizzo: **Via Budrio n. 10 – piano: S2**

**INTESTAZIONE**

- COMUNE DI MILANO – proprietà dell'area 1/1
- ..... s.r.l. – proprietà superficiaria 1/1

**- Box auto sub. 77:**

Foglio: **367** Particella: **358** Sub.: **77** Zona cens.: **3**  
Categoria: **C/6** Classe: **8** Consistenza: **14 mq.**  
Rendita: **€. 95,44**  
Indirizzo: **Via Budrio n. 10 – piano: S2**

**INTESTAZIONE**

- COMUNE DI MILANO – proprietà dell'area 1/1
- ..... s.r.l. – proprietà superficiaria 1/1

**- Box auto sub. 78:**

Foglio: **367** Particella: **358** Sub.: **78** Zona cens.: **3**  
Categoria: **C/6** Classe: **8** Consistenza: **14 mq.**  
Rendita: **€. 95,44**  
Indirizzo: **Via Budrio n. 10 – piano: S2**

**INTESTAZIONE**

- COMUNE DI MILANO – proprietà dell'area 1/1
- ..... s.r.l. – proprietà superficiaria 1/1

**- Box auto sub. 79:**

Foglio: **367** Particella: **358** Sub.: **79** Zona cens.: **3**  
Categoria: **C/6** Classe: **8** Consistenza: **14 mq.**  
Rendita: **€. 95,44**

Indirizzo: **Via Budrio n. 10 – piano: S2**

**INTESTAZIONE**

- COMUNE DI MILANO – proprietà dell'area 1/1
- ..... s.r.l. – proprietà superficiaria 1/1

**- Box auto sub. 80:**

Foglio: **367** Particella: **358** Sub.: **80** Zona cens.: **3**  
Categoria: **C/6** Classe: **8** Consistenza: **14 mq.**  
Rendita: **€. 95,44**

Indirizzo: **Via Budrio n. 10 – piano: S2**

**INTESTAZIONE**

- COMUNE DI MILANO – proprietà dell'area 1/1
- ..... s.r.l. – proprietà superficiaria 1/1

## **9) COERENZE**

Dagli atti di provenienza si sono rilevate le seguenti coerenze in contorno per le u.i. oggetto di pignoramento, suddivise in tre gruppi contraddistinti con le lettere **A, B e C**:

### **A) n. 2 Aree urbane site nel Comune di Milano, Via Camaldoli n. 9/11:**

In Comune di Milano Via Camaldoli, 9/11 contraddistinte con i mappale **487** e mappale **488**;

#### **Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:**

mappali 186 e 185; mappale 489; mappale 213; Via Camaldoli.

### **B) n. 2 Appartamenti siti nel comune di Milano – Via Asiago n. 60;**

In Comune di Milano, Via Asiago n. 60 costituiti da:

**un appartamento al piano secondo foglio 148, mappale 208, subalterno 4.**

**Coerenze in contorno:**

dell'appartamento subalterno 4: Via Asiago, appartamento subalterno 5, vano scala comune, affaccio su cortile mappale 210, altro appartamento;

- **un appartamento al piano terreno foglio 148, mappale 208, subalterno 703,**

**Coerenze in contorno:**

dell'appartamento subalterno 703: subalterno 704, subalterno 705, vano scala comune, cortile al mappale 210, mappale 205, parte comune;

del vano cantina: subalterno 705, vano scala comune, cortile al mappale 210, mappale 205, cortile mappale 208.

**C) n. 6 Box auto siti nel Comune di Milano – Via Budrio n. 10;**

Nel comune di Milano, Via Budrio n. 10 costituiti da:

- **box auto foglio 367, mappale 358, subalterno 75.**

**Confini da nord in senso orario:**

altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;

- **box auto foglio 367, mappale 358, subalterno 76.**

**Confini da nord in senso orario:**

altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;

- **box auto foglio 367, mappale 358, subalterno 77.**

**Confini da nord in senso orario:**

altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;

- **box auto foglio 367, mappale 358, subalterno 78.**

**Confini da nord in senso orario:**

altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;

- **box auto foglio 367, mappale 358, subalterno 79.**

**Confini da nord in senso orario:**

altro box, corsello comune di accesso, altro box, mappale 360;

- **box auto foglio 367, mappale 358, subalterno 80.**

**Confini da nord in senso orario:**

altro box, corsello comune di accesso, mappale 360 sui restanti lati.

## **10) REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE**

Sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Milano, gli Atti di fabbrica per i tre gruppi di unità immobiliari oggetto di esecuzione, contraddistinti con le lettere **A – B e C**:

### **A) Aree urbane site in Milano – Via Camaldoli n. 9/11:**

Dal P.R.G. vigente e dal P.G.T. adottato dal Comune di Milano, le Aree urbane contraddistinte con i **mappale 487 e mappale 488**, risultano classificate in Zona Omogenea R.4.8 con destinazione Funzionale V.C. (verde comunale). Insiste sull'area il vincolo P.A.I. Piano Assetto Idrogeologico del fiume Lambro, con fascia di rispetto C (classe di rischio idrico elevato R3).

L'area attualmente risulta occupata da strutture precarie, recinzione e pavimentazione in cemento, che dovranno essere rimosse in quanto prive delle necessarie autorizzazioni edilizie.

Trattasi in sostanza, di interventi abusivi effettuati nel corso del tempo, i quali non risultano sanabili mediante la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi della normativa vigente.

**L'intervento necessario per riportare l'area allo stato di pristino, consiste nella totale rimozione dei manufatti edilizi (pavimentazione,**

**recinzione e strutture precarie), mediante interventi di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta alle PP.DD. per un importo complessivo stimato a corpo di € 15.000,00 di cui € 5000,00 per l'area mappale 487 e € 10.000,00 per l'area mappale 488.**

## **B) Appartamenti siti in Milano – Via Asiago n. 60;**

Il fabbricato di Via Asiago n. 60, ove sono ubicate le u.i. oggetto di esecuzione forzata, è stato edificato nel 1934 con Atto n. 67565/11278 del 07 maggio 1934, ed è stato oggetto di altri interventi di ristrutturazione edilizia, regolarmente autorizzati dalle autorità competenti del Comune di Milano, così come da documentazione allegata. Di seguito la descrizione della regolarità urbanistica degli appartamenti eseguiti.

### **- Appartamento sub. 703 – piano terra:**

Dal raffronto degli elaborati della concessione edilizia e della scheda catastale con lo stato di fatto, si riscontrano delle difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni. Risulta, infatti, la formazione di un disimpegno notte e di un bagno, mediante la costruzione di una parete divisoria in muratura intonacata.

Di fatto, la nuova situazione distributiva presenta un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio, con balcone posizionato verso il cortile interno.

Inoltre, nella scheda catastale, non è segnalata la presenza del balcone posizionato verso il cortile interno.

Per sanare le difformità rilevate si dovrà presentare presso i competenti uffici, Permesso di Costruire in Sanatoria a cura di un professionista abilitato rappresentante lo stato dei luoghi e aggiornare la scheda Catastale a mezzo di procedura DOCFA.

**Il costo per la presentazione della pratica edilizia e catastale, ed eventuali sanzioni, comprensivo delle spese professionali, viene indicato in € 3.500,00.**

### **- Appartamento sub. 4 – piano secondo:**

Dal raffronto degli elaborati della concessione edilizia e della scheda catastale con lo stato di fatto, si riscontrano delle difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni. Risulta, infatti, la formazione di un disimpegno notte e di un bagno, mediante la costruzione di una parete divisoria in muratura intonacata.

Di fatto, la nuova situazione distributiva presenta un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto e un ripostiglio con accesso dal balcone posizionato verso il cortile interno.

Per sanare le difformità rilevate si dovrà presentare presso i competenti uffici permesso di costruire in sanatoria, a cura di un professionista abilitato, rappresentante lo stato dei luoghi e aggiornare la scheda catastale a mezzo di procedura DOCFA.

**Il costo per la presentazione della pratica edilizia e catastale ed eventuali sanzioni, comprensivo delle spese professionali, viene indicato in € 3.500,00.**

### **C) Box auto siti in Milano – Via Budrio n. 10;**

Il fabbricato di Via Budrio n. 10, ove sono ubicate le u.i. oggetto di esecuzione forzata, è stato edificato nel 2004 con Permesso a Costruire n. 232 del 05 novembre 2004, così come da documentazione allegata.

Di seguito la descrizione della regolarità urbanistica dei box auto eseguiti. Dal raffronto degli elaborati della concessione edilizia e delle schede catastali con lo stato di fatto, non si riscontrano delle difformità riguardanti una diversa collocazione e/o distribuzione degli spazi interni, relativi ai box auto contraddistinti con i **sub. 75, sub. 76, sub. 77, sub. 78, sub. 79 e sub. 80.**

## **11) CRITERI DI STIMA**

Il sottoscritto Perito Estimatore, preso atto dello stato e condizioni dei fabbricati ove trovasi ubicate le u.i. (box auto, appartamenti e pertinenze), nonché delle aree urbane oggetto di esecuzione, ha effettuato ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di stima dei beni oggetto di esecuzione forzata. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le

opportune comparazioni, tenuto conto dello stato e condizioni delle u.i. (box auto, appartamenti e pertinenze) e delle aree urbane, il sottoscritto ha determinato il prezzo unitario (€/mq.) per i tre gruppi di unità immobiliari, contraddistinti con le lettere **A – B** e **C**:

## **A) Aree urbane site in Milano – Via Camaldoli n. 9/11:**

### **LOTTO N. 1**

#### **- Area urbana mappale 487:**

Il sottoscritto ritiene equo stabilire un prezzo di mercato per le aree urbane oggetto di esecuzione, di **€/mq. 50,00 (cinquanta)**, in virtù delle potenziali e possibili trasformazioni urbanistiche.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario sopra determinato, alle superfici commerciali calcolate si ha:

$$\text{€}. 50,00 /\text{mq} \times \text{mq}. 306,00 = \text{€}. \mathbf{15.300,00}$$

**( *Diconsi Euro quindicimilatrecento/00* )**

Detratti i costi per la messa in pristino dell'area determinati in € 5.000,00 si ha:

$$\text{€}. 15.300,00 - \text{€}. 5.000,00 = \text{€}. \mathbf{10.300,00}$$

**( *Diconsi Euro diecimilatrecento/00* )**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%.

Si ha pertanto:

€. 10.300,00 – 20% = **€. 8.240,00**  
( *Diconsi Euro ottomiladuecentoquaranta/00*)

## **LOTTO N. 2**

### **- Area urbana mappale 488:**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario sopra determinato, alle superfici commerciali calcolate si ha:

€. 50,00 /mq x mq. 304,00 = **€. 15.200,00**

( *Diconsi Euro quindicimaduecento/00*)

Detratti i costi per la messa in pristino dell'area determinati in €. 5.000,00 si ha:

€. 15.200,00 – €. 5.000,00 = **€. 10.200,00**

( *Diconsi Euro diecimiladuecento/00*)

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%.

Si ha pertanto:

€. 10.200,00 – 20% = **€. 8.160,00**

( *Diconsi Euro ottomilacentosessanta/00*)

## **B) Appartamenti siti in Milano – Via Asiago n. 60;**

## **LOTTO N. 3**

- **Appartamento sub. 703 – piano terra:**

Il sottoscritto Perito Estimatore, preso atto dello stato e condizioni del fabbricato ove trovasi ubicata la u.i., nonché di quello dell'appartamento e della cantina di pertinenza, ha effettuato ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di stima del bene oggetto di esecuzione forzata. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni, tenuto conto dello stato e condizioni della u.i., della sua pertinenze e della sua tipologia, il sottoscritto ha determinato il prezzo unitario (€/mq.) in **€. 1.900,00**.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario sopra determinato, alle superfici commerciali calcolate si ha:

$$\text{€. 1.900,00 /mq} \times \text{mq. 62,00} = \text{€. 117.800,00}$$

**( *Diconsi Euro centodiciasettemilaottocento/00* )**

Detratti i costi per la sistemazione della regolarità edilizia in sanatoria e l'aggiornamento catastale sopra determinati in €. 3.500,00 si ha:

$$\text{€. 117.800,00} - \text{€. 3.500,00} = \text{€. 114.300,00}$$

**( *Diconsi Euro centoquattordicimilatrecento/00* )**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%.

Si ha pertanto:

€. 114.300,00 – 20% = €. **91.440,00**

**( Diconsi Euro novantunomilaquattrocentoquaranta/00)**

#### **LOTTO N. 4**

- **Appartamento sub. 4 – piano secondo:**

Il sottoscritto Perito Estimatore, preso atto dello stato e condizioni del fabbricato ove trovasi ubicata la u.i., nonché di quello dell'appartamento, ha effettuato ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di stima del bene oggetto di esecuzione forzata. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni, tenuto conto dello stato e condizioni della u.i., della sua pertinenze e della sua tipologia, il sottoscritto ha determinato il prezzo unitario (€/mq.) in €. **1.900,00**.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario sopra determinato, alle superfici commerciali calcolate si ha:

€. 1.900,00 /mq x mq. 46,00 = €. **87.400,00**

**( Diconsi Euro ottantasettemilaquattrocento/00)**

Detratti i costi per la sistemazione della regolarità edilizia in sanatoria e l'aggiornamento catastale sopra determinati in €. 3.500,00 si ha:

€. 87.400,00 – €. 3.500,00 = €. **83.900,00**

**( Diconsi Euro ottantatremilanovecento/00)**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%.

Si ha pertanto:

$$\text{€. } 83.900,00 - 20\% = \text{€. } 67.120,00$$

**( Diconsi Euro sessantasettemilacentoveventi/00)**

### **C) Box auto siti in Milano – Via Budrio n. 10;**

Il sottoscritto Perito Estimatore, preso atto dello stato e condizioni del fabbricato ove trovasi ubicate le u.i., ha effettuato ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di stima del bene oggetto di esecuzione forzata. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni, tenuto conto dello stato e delle condizioni delle u.i., e della sua tipologia, il sottoscritto ha determinato il prezzo unitario a corpo **della proprietà superficiaria**, in **€. 10.000,00.**

### **LOTTO N. 5**

- **Box auto sub. 75:**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario a corpo sopra determinato:

$$\text{a corpo} = \text{€. } 10.000,00$$

**( Diconsi Euro diecimila/00)**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%.

Si ha pertanto:

€. 10.000 – 20% = **€. 8.000,00**  
( *Diconsi Euro ottomila/00*)

## **LOTTO N. 6**

### **- Box auto sub. 76:**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario a corpo sopra determinato:

a corpo = **€. 10.000,00**  
( *Diconsi Euro diecimila/00*)

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%.

Si ha pertanto:

€. 10.000 – 20% = **€. 8.000,00**  
( *Diconsi Euro ottomila/00*)

## **LOTTO N. 7**

### **- Box auto sub. 77:**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario a corpo sopra determinato:

a corpo = **€. 10.000,00**  
( *Diconsi Euro diecimila/00*)

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%.

Si ha pertanto:

€. 10.000 - 20% = **€. 8.000,00**  
( *Diconsi Euro ottomila/00*)

### **LOTTO N. 8**

#### **- Box auto sub. 78:**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario a corpo sopra determinato:

a corpo = **€. 10.000,00**  
( *Diconsi Euro diecimila/00*)

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%.

Si ha pertanto:

€. 10.000 - 20% = **€. 8.000,00**

*( Diconsi Euro ottomila/00)*

## **LOTTO N. 9**

- **Box auto sub. 79:**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario a corpo sopra determinato:

a corpo = **€. 10.000,00**

*( Diconsi Euro diecimila/00)*

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%.

Si ha pertanto:

€. 10.000 - 20% = **€. 8.000,00**

*( Diconsi Euro ottomila/00)*

## **LOTTO N. 10**

- **Box auto sub. 80:**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile libero**

Per quanto sopra si procede alla determinazione del valore di mercato, applicando il prezzo unitario a corpo sopra determinato:

a corpo = **€. 10.000,00**

*( Diconsi Euro diecimila/00)*

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO immobile occupato**

Il sottoscritto perito, al solo fine di rispondere al quesito postogli, segnala al Signor Giudice il valore nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato del 20%. Si ha pertanto:

$$\text{€. } 10.000 - 20\% = \text{€. } 8.000,00$$

*( Diconsi Euro ottomila/00)*

## **12) RIEPILOGO**

Il sottoscritto perito, effettua il riepilogo per lotti con i relativi valori di stima, delle u.i. pignorate, così come segue:

<b>LOTTO</b>	<b>Unità Immobiliare</b>	<b>Valore di stima</b>
<b>N.1</b>	<b>Area urbana mappale 487</b>	<b>€. 10.300,00</b>
<b>N.2</b>	<b>Area urbana mappale 488</b>	<b>€. 10.200,00</b>
<b>N.3</b>	<b>Appartamento sub. 703 – P.T</b>	<b>€. 114.300,00</b>
<b>N.4</b>	<b>Appartamento sub. 4 – P.2</b>	<b>€. 83.900,00</b>
<b>N.5</b>	<b>Box Auto sub. 75</b>	<b>€. 10.000,00</b>
<b>N.6</b>	<b>Box Auto sub. 76</b>	<b>€. 10.000,00</b>
<b>N.7</b>	<b>Box Auto sub. 77</b>	<b>€. 10.000,00</b>
<b>N.8</b>	<b>Box Auto sub. 78</b>	<b>€. 10.000,00</b>
<b>N.9</b>	<b>Box Auto sub. 79</b>	<b>€. 10.000,00</b>
<b>N.10</b>	<b>Box Auto sub. 80</b>	<b>€. 10.000,00</b>
	<b>T O T A L E</b>	<b>€. 278.700,00</b>

\* \* \*

Quanto sopra ho l'onore di riferire, con serena coscienza, di avere bene operato al solo scopo di far conoscere la verità al Giudice.

Con osservanza

Milano, 30 Maggio 2012

Il Perito

Alberico Geom.MAGLIANO