

- TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE III^A CIVILE -

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- G.D. DOTT.SSA ZANA - ESECUZIONE N. 1497/2005 -

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

Creditori procedenti: MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., con l'intervento del Condominio di via Ripamonti 198, Milano.

Debitore esecutato: _____

01. Premesse.

Lo scrivente Ing. Giuliano Bujatti, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 11771 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7013, in osservanza alla convocazione ricevuta, si recò il giorno 4 giugno 2010 dinanzi al G.D. per l'assunzione dell'incarico affidatogli. Dopo le formalità di rito e il giuramento gli fu affidato il seguente incarico: *"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegati agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al debitore/i;*

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



dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso d'impossibilità di accesso all'immobile;
2. a identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione dei beni.
4. A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati 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 l'esperto 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 od 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 dell'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 ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui le 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 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 ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'art. 46 del d.to L.vo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire e dell'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 alla Legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto*



seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/2/07 n. 47) come modificato dal Decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il Decreto 7 aprile 2008;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico del 22/10/2008 n. 37.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Allegli inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne dei beni, nonché le relative planimetrie;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali);

Omissis.....

Titolo di provenienza.

Gli atti di provenienza sono i seguenti.

- Atto di compravendita relativo all'appartamento ed al posto auto sub 19, stipulato dal Notaio Francesco Lacchi il 1° luglio 1987 repertorio n. 33398 della raccolta n. 9886 (all. 1), con il quale il debitore esecutato ha acquistato dalla Sig... .. insieme alla moglie

¹, l'appartamento sub 21 ed il posto auto sub. 19, in comunione ordinaria pro indiviso ed in ragione di ½ ciascuno.

• Atto di compravendita relativo al posto auto di cui al sub. 8, stipulato dal Notaio Arrigo Roveda il 1° luglio 1999 repertorio n. 18168 raccolta n. 3678 (all. 2 in copia semplice), con il quale il debitore esecutato ha acquistato dalla Sig.ra _____, ed assieme alla _____ bene citato, in quota di ½ ciascuno.

• Atto di compravendita relativo a tutti e tre i beni pignorati, stipulato dal Notaio Donato Rubinetti il 28 gennaio 2003 repertorio n. 37766 della raccolta n. 8475 (all. 3 in copia semplice), con il quale il debitore esecutato ha acquistato dalla _____ 50% di tutti i beni che alla stessa facevano capo.

01. Sull'accesso ai luoghi.

Lo scrivente ha inviato avviso di accesso ai luoghi al debitore esecutato ed anche ai legali dei creditori procedenti; al primo a mezzo raccomandata a.r. in data 24 settembre 2010 (cfr. all. 4) all'indirizzo risultante dagli atti, agli altri a mezzo telefax e posta elettronica (cfr. all. 5).

La raccomandata inviata al debitore esecutato, è stata ricevuta in data 25/09/2010, come da avviso di ricevimento all. 5, ed i fax e il messaggio di posta elettronica sono stati regolarmente ricevuti (cfr. all. 6).

L'accesso ai luoghi è stato possibile, perché alla data e all'orario indicati (25 ottobre 2010 alle ore 16.30), _____ ore esecutato.



¹ Con la quale risultava all'epoca sposato in regime di separazione di beni.
² All'epoca, nell'atto, gli acquirenti hanno dichiarato di essere liberi di stato.

era presente ed ha acconsentito all'accesso, presenziandovi e firmano il relativo verbale (all. 7).

02. Sul bene oggetto del pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento, sono un appartamento sito in Milano, e due posti auto scoperti, così identificati catastalmente:

Appartamento:

- o foglio 608;
- o mappale 89;
- o subalterno 21;
- o zona censuaria: 3;
- o categoria: A4, classe 4;
- o consistenza: vani 2,5;
- o rendita catastale: €. 277,60;
- o piano: 2°;
- o indirizzo: via Ripamonti Giuseppe 198;

I confini catastali partendo da Nord in senso orario, sono i seguenti:

- o proprietà di terzi subalterno 20;
- o via Ripamonti;
- o passaggio comune;
- o altra ditta/vano scala e ballatoio comune.

Posto auto scoperto:

- o foglio 608;
- o mappale 113;
- o subalterno 19;
- o zona censuaria: 3;

- o categoria: C6, classe 5;
- o consistenza: m². 11,00;
- o rendita catastale: €. 47,15;
- o piano: terra;
- o indirizzo: via Ripamonti Giuseppe 198;

I confini catastali partendo da Nord in senso orario, sono i seguenti:

- o passaggio comune;
- o altro posto auto;
- o confine condominiale;
- o altro posto auto.

Posto auto scoperto:

- o foglio 608;
- o mappale 113;
- o subalterno 8;
- o zona censuaria: 3;
- o categoria: C6, classe 5;
- o consistenza: m². 11,00;
- o rendita catastale: €. 47.15;
- o piano: terra;
- o indirizzo: via Ripamonti Giuseppe 198;

I confini catastali partendo da Nord in senso orario, sono i seguenti:

- o passaggio comune;
- o altro posto auto;
- o confine condominiale;
- o altro posto auto.



Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- pignoramento eseguito in data 23/09/2005 e trascritto in data 07/10/2005 al n. 76160 registro generale e n. 43594 registro particolare, ad istanza del creditore procedente Banca Monte Paschi Siena S.p.A. contro il _____ titolare del diritto di piena proprietà. Nell'ambito di questo, è stata fatta domanda d'intervento da parte del Condominio di via Ripamonti 198, che ha così abbandonato il procedimento di esecuzione immobiliare a suo tempo intrapreso col numero di ruolo generale 1566/2008.

Negli atti non si è trovata traccia di acquisti *mortis causa*, né tanto meno nelle trascrizioni indagate.

03. Sommaria descrizione del bene pignorato.

Trattasi di un appartamento posto al 2° piano (3° fuori terra dello stabile come sopra individuato), e di due posti auto scoperti posti a piano terra.

Appartamento.

L'unità immobiliare si compone di un ingresso/disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio del tipo a soppalco, ricavato nella zona ingresso; il soggiorno/pranzo affaccia su un piccolo balcone. La planimetria catastale è allegata alla presente con il n. 8, il certificato di visura con il n. 9. Si rileva che sulla stessa è indicata la cucina in posizione errata, perché è in realtà disposta in luogo della camera da letto; planimetricamente comunque la disposizione indicata sulla scheda è conforme ai luoghi.

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare è

normale, intendendosi per tale, in una scala da 1 a 10, un valore pari a 7.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimenti ceramici in tutti i locali, ad eccezione della camera da letto, nella quale la pavimentazione è in legno (in buone condizioni);
- le pareti sono intonacate a gesso/civile e tinteggiate;
- le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche, sino all'altezza di m. 1,90;
- serramenti esterni in alluminio, con vetro camera.

Le parti comuni, ed in particolare le facciate, si presentano in condizioni mediocri di manutenzione, come pure il cortile e le scale comuni. Non è presente l'ascensore.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è alimentato a metano; l'impianto è stato oggetto di rifacimento circa cinque anni or sono; la produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad apparati autonomi posti all'interno delle singole proprietà; in particolare in quella pignorata, l'apparecchio è a gas.

Le fotografie che ritraggono sia l'immobile nel complesso che il bene pignorato sono allegate alla presente col n. 10.

I due posti auto sono posti nel sedime dell'edificio, di fronte all'ingresso pedonale; trattasi di semplici posti individuati da strisce colorate su asfalto; l'area di manovra per accedervi è anche passaggio comune all'edificio retrostante. Le relative planimetrie sono allegate con i numeri 11 e 12, i certificati di visura col numero 9.

04. Sullo stato di possesso dell'immobile e la sua occupazione.

L'immobile risulta in possesso del debitore esecutato, che comunque



non vi risiede. Alla data del sopralluogo era presente una terza persona occupante l'unità immobiliare alla quale lo scrivente non ha richiesto le generalità. Da ricerche effettuate all'Ufficio del Pubblico Registro, è attivo un contratto di locazione del solo appartamento; il locante risulta essere il debitore esecutato, ed il locatario il Sig. A. [redacted] nato a Mercato [redacted]. La data di stipula è il 3 giugno 2009, ed il contratto ha validità dal 1° luglio 2009 sino al 30 giugno 2013, per un canone annuo di €. 10.800,00. La scrittura è stata registrata a Lodi in data 11 giugno 2009 al n. 3260 serie 3. Tale estremi sono riportati in allegato 13.

05. Sulle formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Ai sensi dell'art. 2915 C.C., resteranno a carico dell'acquirente, perché trascritte prima della data del pignoramento, i seguenti vincoli ed oneri dedotti dalle ispezioni ipotecarie e dall'elenco delle formalità all. 14, 15 e 16 alla presente.

Appartamento.

1. ISCRIZIONE del 24/03/2004.

- o IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- o Registro Particolare 4687 - Registro Generale 21135. Pubblico Ufficiale Rubinetti Donato, repertorio 39290 del 18/03/2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Posto auto mappale sub. 8.

1. ISCRIZIONE del 24/03/2004.

o IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

o Registro Particolare 4687 - Registro Generale 21135. Pubblico Ufficiale Rubinetti Donato, repertorio 39290 del 18/03/2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Posto auto mappale sub. 19.

1. ISCRIZIONE del 24/03/2004.

o IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

o Registro Particolare 4687 - Registro Generale 21135. Pubblico Ufficiale Rubinetti Donato, repertorio 39290 del 18/03/2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Quanto alle obbligazioni *propter rem*, si rilevano quelle derivanti dal regolamento di condominio, allegato alla presente con il n. 17. Conseguentemente, lo scrivente ha richiesto all'Amministratore del Condominio quale fosse l'entità delle spese maturate e non saldate dal debitore eseguito prima della data del 23.09.2005 (data dell'atto di pignoramento), e sino alla data odierna. Il difensore del Condominio ha fornito il prospetto all. 18 alla presente, dal quale risulta il seguente debito:

Dinanzi al giudice di Pace di Milano, con ricorso per decreto ingiuntivo n. 3182/2006:



a saldo 2 ^a rata spese gestione ordinaria 2005/2006:	€.	391,13
a saldo 2 ^a rata spese straordinarie:	€.	<u>89,75</u>
Sommano:	€.	391,13

Dinanzi al Tribunale di Milano, decreto ingiuntivo R.G.
58789/05 n. 3260/2005 (con intervento nell'esecuzione
oggetto della presente):

Spese gestione 2003/2004 scad. 31.12.2004:	€.	1.441,52
1 ^a rata spese straord. scad. 31.12.2004:	€.	251,30
Saldo gestione 2004/2005 scad. 19/07/2005:	€.	1.202,03
1 ^a rata spese ord. gestione 2005/2006 scad. 19/07/2005:	€.	301,38
1 ^a rata spese straord. scad. 19/07/2005:	€.	89,75
quota annuale ammortamento spese nuovo imp. risc scadenza 31/08/2005:	€.	<u>269,25</u>
Sommano:	€.	3.555,23

5 ^a rata spese ammort. imp. risc. scadenza 15/04/2010:	€.	287,77
Prima rata gest. ordin. 2010/2011 scad. 31/10/2010:	€.	443,60
Seconda rata gest. ordin. 2010/2011 scad. 31/10/2010:	€.	443,60
Terza rata gest. ordin. 2010/2011 scad. 31/12/2010:	€.	443,60
Spese straod. per strada privata scad. 31/12/2010:	€.	520,57
Insolvenza delle varie gestioni passate, come da accordi:	€.	<u>217,74</u>
Sommano:	€.	<u>2.356,88</u>
Complessivi:	€.	6.303,24

06. Sulle formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente.

Alla data di redazione della perizia, risultano iscritte formalità vincoli ed

oneri in data successiva a quella del pignoramento, quindi non opponibili all'acquirente, e sono allegata alla presente con il 19. Trattasi del pignoramento richiesto dal Condominio, procedura poi dallo stesso abbandonata in quanto ha chiesto la partecipazione a quella perfezionata nel 2005 dal creditore procedente MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.

L'ulteriore richiesta d'intervento, avanzata da Unicredit Banca S.p.A. per la somma di €. 43.751,89 é stata ritirata in data 25.09.2009, come desunto dagli atti.

07. Sulla regolarità urbanistica del bene.

Dalle ricerche che lo scrivente ha svolto presso l'Ufficio visure e l'Ufficio Condono del Comune di Milano, non è stato possibile accertare l'esistenza della licenza edilizia originaria dell'immobile. E' stata invece reperita una licenza edilizia del 24 gennaio 1959 atti 165593/34875/1958, con la quale fu autorizzata la costruzione di un sopralzo (l'attuale terzo piano dell'edificio); a tale sopralzo fu rilasciata la licenza d'occupazione n. 525 del 21 maggio 1963.

E' quindi evidente che tutto l'edificio é stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

08. Sull'esistenza di certificazioni.

Il proprietario, non è in possesso:

- della certificazione energetica di cui alla Legge n. 10/91, e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06, cui ha fatto seguito il D.M. Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/2/07 n. 47) come modificato dal Decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il



Decreto 7 aprile 2008;

- della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico del 22/10/2008 n. 37.

L'amministratore del Condominio, ha invece dichiarato (vedasi all. 19), che fornirà le certificazioni di conformità degli impianti comuni, appena ne entrerà in possesso³.

09. Sul valore dell'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a m². 50,00.

09.1. Inquadramento del contesto.

L'edificio è sito al civico 198 della via Ripamonti, ubicata alla periferia sud di Milano e classificata ai fini delle valutazioni immobiliari come zona "Ripamonti - Vigentino" avente estensione di Km². 11,48 ed un numero di abitanti di 16.611. Essa dista circa 4 chilometri dal centro (piazza Duomo), raggiungibile in 30 minuti con la linea tranviaria 24 (tredici fermate).

Negozi di vario genere sono nelle immediate vicinanze, a circa un chilometro verso il centro è presente un supermercato.

09.2. Stato dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare.

Come si evince dalle allegare fotografie, le facciate dello stabile non si presentano in buone condizioni, a causa di "fioriture dell'intonaco", e rappezzi eseguiti probabilmente per eliminare parti in fase di distacco. La situazione non pare comunque pericolosa, tale da richiedere interventi immediati; certamente è un elemento che va a discapito del valore

³ Stanti i termini di legge, si rileva che le stesse dovrebbero essere già a sue mani.

dell'unità immobiliare oggetto della presente.

09.3 Stato dell'unità immobiliare.

Si rimanda alla descrizione già fatta al capitolo 3 pag. 8 della presente.

09.4. Valore delle unità immobiliari.

09.4.1. Valore dell'appartamento.

Il valore di mercato più probabile dell'appartamento, viene ricavato mediante il metodo comparativo, mediando opportunamente quello determinabile in base al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia d'individuazione dei criteri utili per la determinazione dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)", con i valori desumibili dall'effettivo valore delle compravendite rilevato nella zona.

Il valore normale secondo le Disposizioni su indicate, è calcolabile con la formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie}$$

formula in cui il valore normale unitario è dato dalla formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

nella quale:

- Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} sono rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m². rilevabili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al comune e alla zona omogenea in cui è sito l'immobile;
- K è un coefficiente dato dalla formula:

$$K = (K_1 + 3K_2)/4$$

in cui K_1 è un coefficiente legato alla superficie dell'immobile, che nel



caso in esame vale 0,8 (superficie compresa tra 45 e 70 m².), e K₂ è un coefficiente legato al piano (nel caso de quo è pari a 0,5 trattandosi di piano intermedio).

Quindi il coefficiente K vale:

$$K = (0,80 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,575$$

Pertanto, stanti i valori dei coefficienti Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} come rilevabili dal sito internet dell'Agenzia del Territorio <http://www.agenziaterritorio.it/> pari a €/m². 1.500,00 ed €/m². 1.700,00 si calcola il

Valore normale unitario = €/m². 1.500,00 + (1.700,00-1.500,00) x 0,575 = €/m². 1.615,00

Questo importo deve essere però "pesato" con gli effettivi valori correnti per le transazioni in zona, tenendo altresì conto delle condizioni generali delle parti comuni dell'edificio. Pertanto

fatte:

- le opportune indagini in zona sull'andamento del mercato;
- esaminate le riviste specializzate del settore, ed in particolare il Listino n. 37 dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e Provincia ed il sito dell'Agenzia del Territorio laddove indica che le quotazioni di mercato dell'ultimo semestre per abitazioni nella zona per edifici vecchi di oltre 40 anni variano da un minimo di €/m². 1.700 ad un massimo di €/m². 2.200;

tutto ciò considerato

si può ritenere come attendibile per l'appartamento pignorato, un valore di €/m². 1.800,00 che moltiplicato per la superficie commerciale porta

alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento in quello pari ad €. 170.750,00, arrotondato ad €. 171.000,00.

Per quanto attiene il valore dei due posti auto,

rilevato

- che il valore di mercato di box "chiusi" varia da €/m². 1.300,00 ad €. 1.800,00;
- che trattasi in realtà di posti auto scoperti, comunque attigui all'ingresso dell'edificio;
- che in zona vi è una certa difficoltà a reperire parcheggi;
- che il Listino n. 37 dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e Provincia ed il sito dell'Agenzia del Territorio, indica che le quotazioni di mercato dell'ultimo semestre per acquisto di autorimesse variano da un minimo di €. 23.000,00 ad un massimo di €. 34.000,00;

tutto ciò considerato

ognuno dei posti auto può essere valutato al prezzo unitario di €/m². 800,00 che moltiplicato per la superficie di m². 11,00, porta ad un valore di ognuno dei due posti oggetto di pignoramento pari ad €. 8.800,00 per complessivi €. 17.600,00

Tenuto conto che le proprietà fanno capo al solo debitore esecutato, l'intero valore di

$$\text{€. } (171.000,00 + 8.800,00 + 8.800,00) = \text{€. } 188.600,00$$

è di pertinenza del medesimo.

La valutazione su fatta, deve essere diminuita del 30% qualora l'appartamento fosse messo in vendita occupato da regolare inquilino; pertanto diverrebbe pari a:

$$€. (171.000,00 \times 0,70) = €. 119.700,00$$

interamente facente capo al debitore esecutato.

Analoga valutazione va fatta per i due posti auto, che se fossero occupati, vedrebbero il loro valore diminuito del 30%, e quindi pari a:

$$€. (8.800,00 \times 0,70) \times 2 = €. 12.320,0$$

somma anche questa di intera pertinenza del debitore esecutato.

Ritenendo di aver evaso l'incarico affidatogli, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e si sottoscrive.

Milano, 27.12.2010.

Ing. Giuliano Bugetti



MODULARIO
F. rig. rend. 197

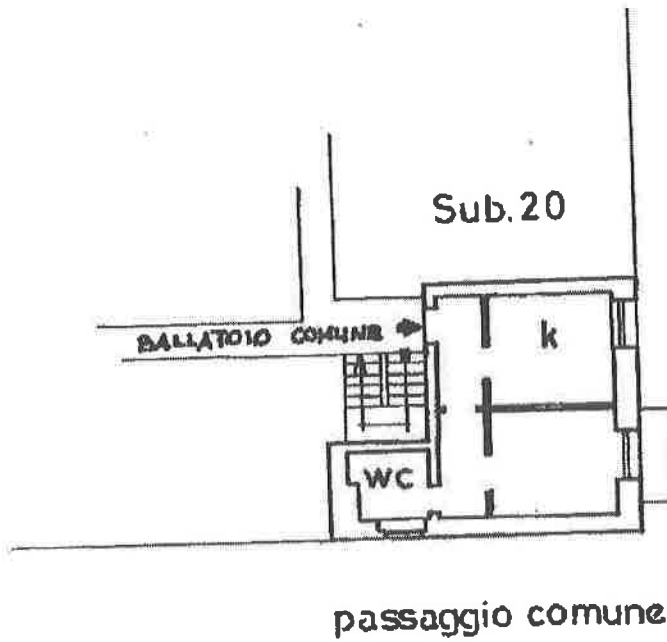


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MILANO** via **RIPAMONTI** civ. **198**

PIANO SECONDO H. 3.20



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/09/2010 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 608 Particella: 89 - Subalterno 21 >
VIA GIUSEPPE RIPAMONTI n. 198.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilate dal <i>FRANCESCO TRENTINI</i> (Titolo, cognome e nome)	U 006348 N.C.E.U. -IV-
U 18/04/1988 - Data presentazione	29/09/2010 - Data	18 APR 1988
Tor. scheda formato di acq.: A1 (203x297) - Fatt. di <i>MILANO</i>		



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/12/2010

Data: 23/12/2010 - Ora: 11.37.46

Segue

Visura n.: T118251 Pag: 1

Dati della richiesta	DI NARDO LINO
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	608	89	89	21	3	3		A/4	4	2,5 vani	Euro 277,60 L. 537.500	VIA GIUSEPPE RIPAMONTI n. 198; VARIAZIONE del 18/04/1988 n. 6348/1988 in atti dal 28/06/1991 MIGLIOREIDENTIFICAZIONE	Dati derivanti da
2	608	113	113	8	3	3		C/6	5	11 m ²	Euro 47,15 L. 91.300	VIA GIUSEPPE RIPAMONTI n. 198 piano: T; CLASSAMENTO del 02/04/1988 n. 6526 2/1988 in atti dal 13/01/1999 PROG .FIN .98	Annotazione
3	608	113	113	19	3	3		C/6	5	11 m ²	Euro 47,15 L. 91.300	VIA GIUSEPPE RIPAMONTI n. 198 piano: T; CLASSAMENTO del 02/04/1988 n. 6526 12/1988 in atti dal 13/01/1999 PROG .FIN .98	Annotazione

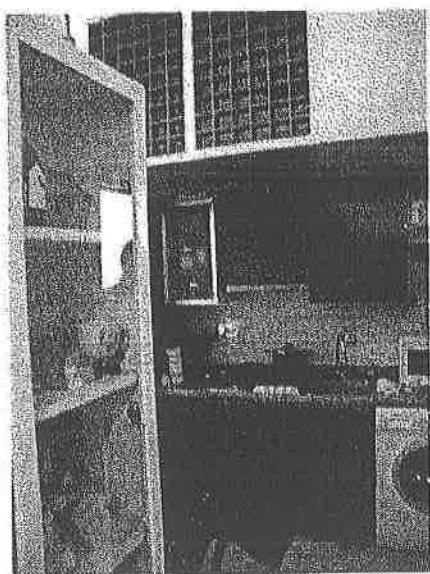
Immobile 2: Annotazione: porz. g

Immobile 3: Annotazione: porz. t

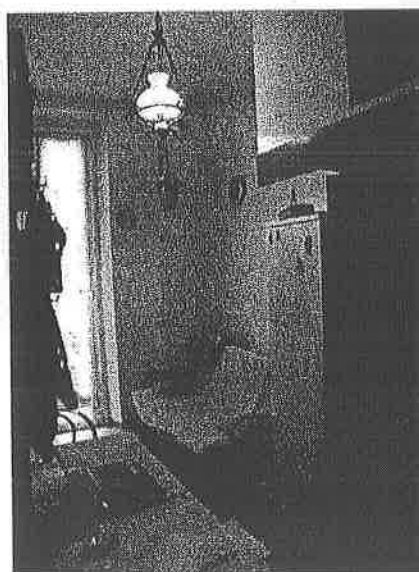
Totale: vani 2,5 m² 22 Rendita: Euro 371,90



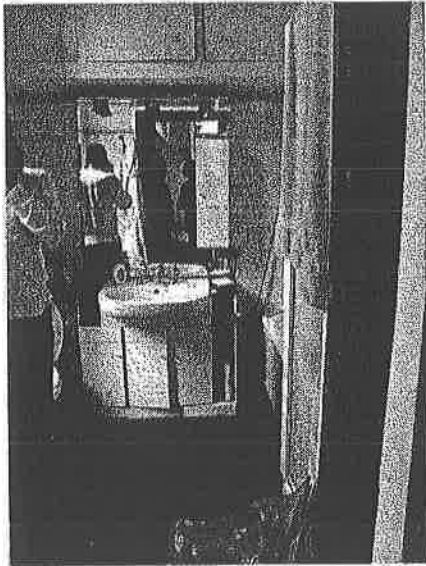
Foto 1: vista d'insieme dell'immobile



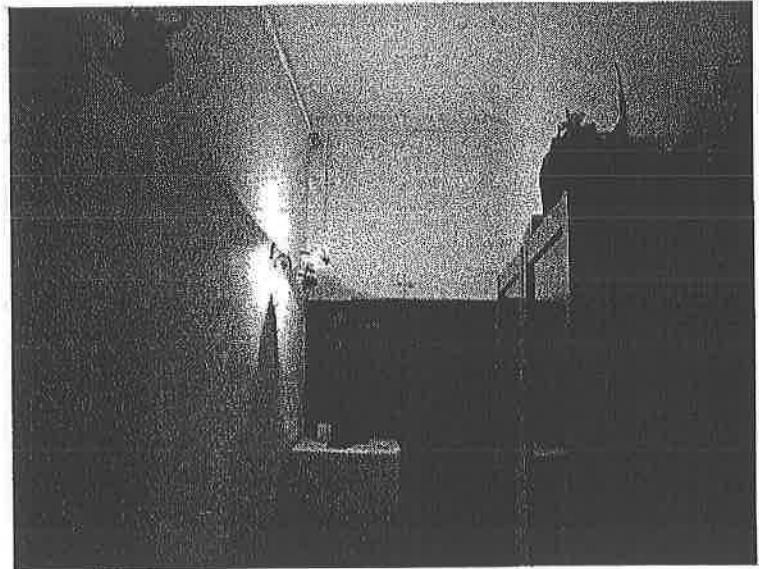
Cucina



Soggiorno



Bagno



Ingresso



Posti auto