



**Luigi
Ambrosino**
Architetto

via Gozzano, 4
20131 Milano

tel. 02-2664844
fax 02-70638112

E-mail:
ala@fastwebnet.it

**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

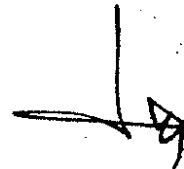
G.E. Dott.ssa Anna Ferrari

R.G.E. n° 202/2011

Procedura promossa da:
BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.
contro

**Beni pignorati
APPARTAMENTO
sito in PIOLTELLO - via F. Cilea, n. 3**

PERIZIA DELL'ESPERTO - Arch. LUIGI AMBROSINO



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Incarico - quesito
2. Estremi degli atti di pignoramento e beni colpiti.
3. Estremi dell'atto di provenienza.
4. Controllo certificazione ipocatastale in atti.
5. Descrizione del bene.
 1. Ubicazione, caratteristiche geografiche, territoriali e percorrenza.
 2. Caratteristiche tipologiche generali.
 3. Natura e descrizione particolare del bene.
 4. Stato occupativo.
 5. Note sulla divisibilità.
 6. Regolarità urbanistica ed edilizia.
6. Oneri condominiali.
7. Oneri di cancellazione a carico della procedura.
8. Certificazione energetica e documentazione installazione impianti.
9. Identificazione aggiornata per la vendita.
10. Valori di mercato e stima finale.

RIEPILOGO

Il bene risulta descritto ed identificato nel comune di **Pioltello, via F. Cilea, n° 3**, come **piena proprietà (1/2 + 1/2)** di unità immobiliare costituita da **alloggio**, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

fg. 2 - mapp. 594 - sub 705 - p. 7° - scala 1 - cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,5 - R.C. €.. 395,09;
(meglio identificato con **scheda planimetrica prot. n. 1242581 del 19/12/2001 - all. C**).

L'immobile risulta attualmente in uso ad uno dei due proprietari esecutati e non si sono riscontrati contratti locativi registrati, pertanto l'immobile dovrà presumibilmente ritenersi libero, ma in ogni caso si rimette al G.E. tale decisione in merito alla vendita.

- **Valore intero libero a corpo €. 75.000,00 (settantacinquemila/00)**
- **Valore intero occupato a corpo €. 54.00,00 (duecentottantacinquemila/00)**



1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto Arch. Luigi Ambrosino, (codice fiscale MBR LCS 52D14 B619B), con studio in Milano, via Guido Gozzano, n. 4, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n° 6938, premesso che:

- a) in data 13.09.2012 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- b) il sottoscritto il 18.12.2012 ha accettato l'incarico ricevuto e prestato il giuramento di rito;
- c) che nell'udienza il Sig. Giudice ha formulato il seguente QUESITO:

Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti 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 relativa ricevuta di ritorno.*
2. *Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i.*
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*
5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*
 - *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.*



6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. **Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**
 - dati catastali dell'immobile;
 - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
 - se l'immobile debba ritenersi libero o occupato
 - valore dell'immobile libero ed occupato
 - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

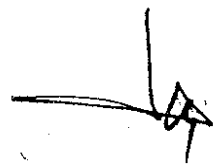
Alleghi inoltre alla relazione:

- 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;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviare copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



La S.V.I. assegnando il termine per il deposito della presente entro i 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 05/07/2013, ha dato scadenza sino al 21 maggio 2013. Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la seguente relazione.

2. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO e BENI COLPITI

Il bene risulta descritto ed identificato nel comune di **Pioltello, via Cilea n. 8/F**, come unità immobiliare così costituita:

ALLOGGIO di due vani e servizi sito al piano settimo, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- fg. 2 - mapp. 594 - sub 705 - p. 7° - scala 1 - cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,5 - R.C. €.. 395,09;
- (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1242581 del 19/12/2001 - **allegato C**).

Coerenze in contorno: ragione di terzi; pianerottolo comune, ragione di terzi, via Cilea e ragioni di terzi.

Il sopra indicato bene è stato sottoposto ai seguenti atti:

- **pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2[^], il 02.02.2011 ai n.ri 10899/6309, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO con sede in Bergamo (cod. fisc.: 03034840169) e contro di ~~VERA ANTONIOTTI~~

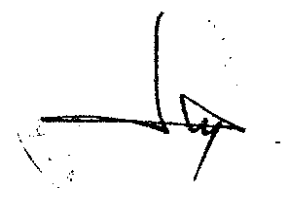
3. ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA

Le quote della **piena ed esclusiva proprietà per ½ cadauno** del bene sopra indicato, pervennero con atto in autentica 21.06.2005, n° 16372/11319 di repertorio Dr. Giuseppe De Rosa, Notaio in Milano, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2[^], il 01.07.2005, ai numeri 98054/50120, a favore di ~~VERA ANTONIOTTI~~

4. CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

La verifica della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
- la precisa e puntuale identificazione catastale del bene riportata all'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche.



Sulla base della certificazione storica prodotta agli atti, il bene in oggetto risulterebbe essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ipoteca volontaria** per complessivi € 214.500,00, di cui 143.000,00 di capitale a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2[^], il 23.09.1997 ai n.ri 70088/16269, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO con sede in Bergamo (cod. fisc.: 03034840169) e contro _____

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il sottoscritto ha potuto accedere al bene sopra indicato, alla presenza della figlia della debitrice esecutata, in data 29 aprile 2013 come da avvisi regolarmente inviati (all. N1- N2).

5.1 UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED URBANISTICHE DEL COMPLESSO

EDILIZIO DI CUI E' PARTE L'UNITA' PIGNORATA.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale ubicato in una zona periferica di Pioltello, comune di circa 32.000 abitanti, posizionato ad una distanza di circa 15 Km. ad est del centro di Milano.

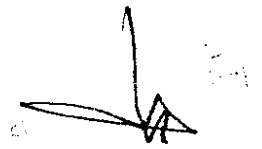
A partire dal capoluogo vi si accede più velocemente tramite la via Cassanese (SP 103). All'uscita dal territorio metropolitano (rif. via Rombon), proseguendo sulla provinciale, alla rotonda prima di Cernusco sul Naviglio, si svolta sulla trasversale sinistra (via Torino), per poi proseguire sulla prima traversa sx (via Bizet) indi sulla seconda trasversale sx fino ad incrociare la via Cilea al civico 3, dove è ubicato il complesso di cui è parte l'unità immobiliare in esame.

La zona è caratterizzata da un tessuto urbano di non recente formazione con la presenza di tipologie a prevalente destinazione residenziale di tipo intensivo ed un assetto di contorno caratterizzato da ampi spazi verdi. Solo la parte a est, è caratterizzata dalla presenza di insediamenti di carattere industriale e artigianale.

Nelle immediate vicinanze sono presenti infrastrutture commerciali di minuta distribuzione, di servizio pubblico ed a carattere sportivo, mentre strutture commerciali di maggiore rilevanza, nonché strutture di servizio principali e sanitarie si trovano in un raggio di circa 2000 mt.

Il trasporto pubblico operante è quello automobilistico di interconnessione extraurbana (linea Z 401), che risulta raggiungibile nelle vicinanze.

L'edificio, di cui l'unità pignorata è parte, risulta posizionato all'interno di un'area quadrangolare completamente delimitata da strade di contorno con ingressi pedonali e carrai distribuiti su fronti opposti (via Cilea - via Bellini - via Puccini e via Mozart).



Il complesso a carattere supercondominiale (denominato Condominio Nettuno) risulta composto da sei palazzi (di nove piani fuori terra) ubicati in linea simmetrica sui fronti strada esterni e si completa con altri quattro edifici interni (di identiche caratteristiche ma di pianta meno estesa) anch'essi di nove piani fuori terra concentrati in posizione centrale. L'insediamento nel suo complesso appare piuttosto compatto ed omogeneo, ma risulta suddiviso simmetricamente in due aree condominiali omogenee seppur distinte con gestioni e passaggi autonomi.

Il complesso edificato nei primi anni del decennio 1960, di categoria economica, non è dotato di struttura ad uso di autorimesse al piano interrato. Esso è delimitato da recinzione metallica oltre linea con fronte edifici su strada ed all'interno vi si accede tramite cancello pedonale al piano (provvisto di pulsantiera generale esterna) oltre cancello carraio, entrambi ubicati nella parte iniziale in posizione fronte strada, dove è posta la guardiola per il custode, che si presenta con struttura autonoma in muratura ed a fianco della quale si transita.

I tre edifici più esterni sono serviti da due corpi scala, mentre per i due interni risulta singolo. L'area cortilizia comune è caratterizzata da percorsi interni (pedonali e carrabili) pavimentati in elementi autobloccanti di cls, oltre aree di contorno, sia centrali che laterali, piantumate a giardino. Su altri fronti della recinzione sono ubicati altri due cancelli carrai al piano.

All'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, ubicato su fronte esterno ed identificato con la lettera i, si accede dopo breve percorso con passaggio scoperto in prima via laterale sinistra dalla guardiola, indi immediatamente sulla sinistra dove è ubicato l'ingresso al vano scala. **(foto 1-2-3-4)** - (all. B - foto aerea)

Il fabbricato, che risulta in sufficiente stato di manutenzione, presenta tipologia costruttiva di tipo tradizionale, ovvero:

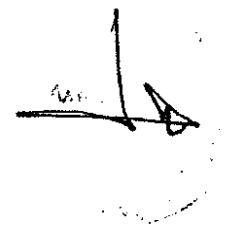
- **Struttura** costituita da ossatura portante, travi e pilastri e vani scale in conglomerato cementizio armato, solai misti in laterocemento.

- **Copertura** con tetto piano terrazzato. **(foto 1)**

- **Facciate** che si presentano prevalentemente rivestite in pietra (listelli orizzontali a "spaccaello") in tinta chiara, con fasce marcapiano differenziate da rivestimento in tessere ceramiche e zoccolatura in pietra posata alla palladiana; le soglie e sagome di finestre e portefinestre, sono contornate in lastre di pietra naturale. Le balconate (lineari e in prevalenza continue) sono in aggetto dalla sagoma della linea di facciata ed hanno parapetti in ferro verniciato. **(foto 1-2-3-4)**

- **I sistemi oscuranti esterni** sono costituiti da avvolgibili in plastica. **(foto 1-2-3-4)**

- **L'atrio ingresso** (identificabile con la lettera i) è contenuto con il solo vano scala di accesso in piano. Il Portone è costituito da serramento vetrato a due ante con telaio metallico misto (alluminio e ferro), dotato di sovraluca terminale. **(foto 5)**. Presenta pareti rivestite in



piastrelle di gres porcellanato lucido (cm. 30x30) ad h. cm. 210 e pavimento in tozzetti di marmo misto color beige (tipo Botticino e Trani).

- **Il vano scala (foto 5-6)** è dotato di ascensore a gabbia chiusa in c.c.a. e piani che distribuiscono su tre appartamenti; le rampe sono costituite da gradini con pedate, alzate e battiscopa rivestiti in lastre di marmo "Botticino" lucidato, parapetto in ferro verniciato con corrimano in pvc; pareti rivestite in piastrelle di gres porcellanato lucido (cm. 30x30) ad h. cm. 210 e pavimento dei pianerottoli in in tozzetti di marmo misto color beige (tipo Botticino e Trani).

5.2 NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE

Il bene risulta ubicato al piano settimo (ottavo fuori terra), ove giunti dal vano ascensore, lo si può identificare con ingresso diretto sulla parete frontale. **(foto 6)**

L'unità pignorata, risulta esposta con unico fronte che affaccia su strada (via Cilea) con orientamento sud; *si presenta in mediocre stato di manutenzione* ed è composta da: **ingresso/corridoio, cucina abitabile, tinello, camera, bagno oltre ripostiglio per complessivi commerciali mq. 68,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

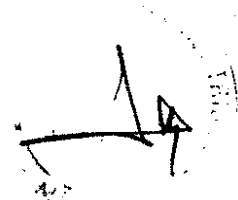
Parti	Superficie lorda	coefficiente	Superf. commerciale
appartamento	mq. 64,00	1	mq. 64,00
balconi coperti	mq. 12,00	0,30	mq. 4,00

Il bene, di h. interna mt. 2,90, si configura come alloggio residenziale di due locali e servizi, rifinito con materiali di tipo medio civile, in parte rinnovati, ha distribuzione razionale e finiture secondo la descrizione che segue (vedi anche planimetria **allegato C**).

Ingresso/corridoio (foto 7-8): lineare (circa 8 mq.) con accesso diretto dal vano scala tramite porta semplice con pannellatura in legno tipo mogano. Distribuisce a tutti i locali dell'appartamento e presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata di cm. 33x33, con zoccolino in identico materiale, per circa metà lunghezza e per la rimanente metà in listoni di laminato in pvc serigrafato rovere; pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile.

Cucina (foto 9): locale cosiddetto "abitabile" (circa mq. 10) con accesso tramite porta a soffietto su telaio in legno verniciato; pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 33x33) in continuità con il corridoio e rivestimento pareti sempre in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x25) ad h. cm. 225; plafone e rimanenti pareti tinteggiate su intonaco civile. Portafinestra a due ante con serramento in legno laccato e vetro-camera per accesso alla balconata che presenta pavimentazione in piastrelle di gres ordinario e copertina terminale in pietra. **(foto 10)**

Bagno (foto 11-12): di dimensioni medie (circa 5 mq.), successivo alla cucina con ingresso



5. ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione ha rilasciato il prospetto (**allegato F**) dal quale risulta un accumulo di debito alla data del 10/05/2012, a carico dell'unità immobiliare in esame e nei confronti del Condominio "Nettuno" di via Cilea n. 3, in Pioltello, per un totale di € 11.416,93. Tali oneri, che saranno probabilmente posti a carico del futuro acquirente, in proporzione secondo i criteri di legge, vengono già inclusi in detrazione nel valore di stima definitivo assegnato all'unità immobiliari oggetto della presente relazione.

6. ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA

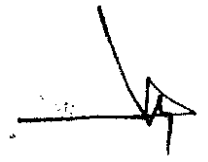
Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate nell'elenco allegato alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione / restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, premesso che:

- la Conservatoria dei RR.II. non rilascia nulla di scritto in merito ai costi di cancellazione;
- lo scrivente non risulta abilitato a poterli valutare con precisione, anche in considerazione delle molteplici Leggi che disciplinano la materia e che non sono di competenza dell'esperto nominato;
- orientativamente (da quanto si è potuto solo apprendere dalla Conservatoria dei RR.II.),
 - la cancellazione di ogni singolo pignoramento implicherebbe un costo pari a € 262,00;
 - per tasse, ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo e che la cancellazione / restrizione beni di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, subirebbe un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie;
 - che la cancellazione / restrizione dei beni e di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari € 94, 00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale (o frazionato in quota) iscritto con un minimo fisso;
 - che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi e determinare quindi le conseguenti difficoltà a poterli preventivamente stabilire.
- Tutto ciò premesso lo scrivente ritiene che tutti i costi necessari debbano essere calcolati ed illustrati da altri soggetti abilitati.

7. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Il bene pignorato è una unità immobiliare urbana che costituisce porzione di un edificio di tipo residenziale costruito in epoca antecedente al 1967.

2. Il fabbricato ricade in zona urbanistica, classificata nell'attuale P.G.T., come zona in "Ambito residenziale consolidato intensivo - ex zona B1" le cui prescrizioni, limiti, destinazioni,



modalità, indici e parametri relativi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite all'art. 24.1 delle N.T.A., sulle quali si raccomanda una attenta lettura circa le potenzialità di intervento e per quanto attiene eventuali modifiche (**all. D**).

3. Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta lievemente difforme dalla planimetria (all. C), denunciata al NCEU scheda planimetrica serie L 0660229 del 07/11/1963.

Tale difformità consiste nella formazione del tramezzo divisorio interno (in cartongesso) interposto tra il tinello ed il corridoio, atto a formare l'attuale locale separato (vedi planimetria stato di fatto **all. C1**).

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Pioltello non si sono riscontrate autorizzazioni (S. E. & O.), per cui si segnala al futuro acquirente che, nel caso il voglia mantenere l'attuale stato distributivo interno, tale condizione risulta comunque conforme ai requisiti regolamentari edilizi e di carattere igienico sanitario, e dovrà presentare, ai fini della regolarizzazione comunale e catastale, tramite professionista abilitato, un permesso di costruire a sanatoria e le rettifiche da apportare alla scheda catastale (il tutto quantificato complessivamente in costi comprensivi di oneri professionali pari a circa €. 3.200,00, oltre accessori di legge).

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE ISTALLAZIONE IMPIANTI

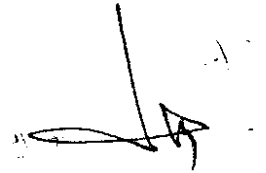
A fronte di richiesta inviata agli esecutati ed all'amministrazione condominiale è stato dato riscontro secondo quanto segue:

- a) Il complesso in esame non essendone predisposto precedentemente, **E' STATO DOTATO della dichiarazione di esclusione dagli obblighi** di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonchè della legge regionale n. 24/2006, come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisposta dallo scrivente (**all. G**).
- b) l'unità immobiliare in esame, **NON risulta dotata della documentazione amministrativa e tecnica** in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37. Così come dichiarato, anche per le parti comuni condominiali non esiste documentazione tecnica presso l'archivio dell'amministrazione condominiale.

9. IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nel complesso condominiale sito in **Pioltello, via F. Cilea, n° 3**, intera proprietà dell' unità immobiliare urbana così costituita:

APPARTAMENTO sito al piano settimo, composto da *ingresso/corridoio, cucina abitabile, tinello, camera, bagno oltre ripostiglio*, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:



- fg. 2 - mapp. 594 - sub 705 - p. 7° - scala 1 - cat. A/3 - Cl. 4 - vani 4,5 - R.C. €. 395,09;
- (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1242581 del 19/12/2001 - **allegato C**).

Coerenze in contorno: ragione di terzi; pianerottolo comune, ragione di terzi, via Cilea e ragioni di terzi.

10. VALORI DI MERCATO e STIMA FINALE

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, del bene;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- la posizione debitoria nei confronti del condominio;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti: "Quotazioni mercato immobiliare autunno 2012 da Consulente Immobiliare"; "Osservatorio dei Valori Immobiliari della Agenzia del territorio"; "Listino dei Prezzi degli Immobili, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano" riferito al secondo semestre 2012 e da "Osservatorio Immobiliare 2012 - Gruppo Tecnocasa"; oltre annunci reperiti su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico che, secondo una media sintetico-comparativa, a cui mediamente viene assegnata una riduzione del valore pari al 10%, per oneri e spese di asta), risulta la seguente:

- **valore intero libero a corpo €. 75.000,00 (settantacinquemila/00)**
- **valore intero occupato a corpo €. 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)**

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a

materiali, depositi (di rifiuti, ecc.), inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;

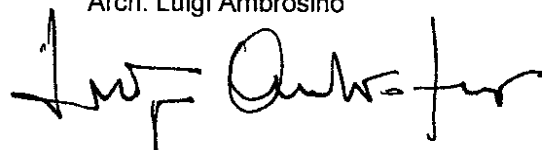
- sulla assoluta esattezza dei dati dimensionali degli immobili, si precisa che gli stessi, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La presente relazione si compone di n. 13 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in tre copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una cartacea viene depositata presso la Cancelleria della Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano ed una in formato digitale viene inviata telematicamente in data odierna.

Milano 15 maggio 2013

In fede

Arch. Luigi Ambrosino



ALLEGATI:

- A1 - localizzazione comunale;
- A2 - estratto mappa in scala 1:1000;
- B - foto aerea;
- C1 - scheda planimetrica catastale in scala 1:200 con visura;
- C2 - planimetria stato attuale in scala 1:200;
- D - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- E - certificazione sostitutiva A.C.E.;
- F - estratto credito condominiale
- N1-N2-N3-N4 - avvisi, comunicazioni e invii;
- R - titolo di provenienza;
- n° 14 stampe di pose fotografiche dei luoghi.

ALLEGATI