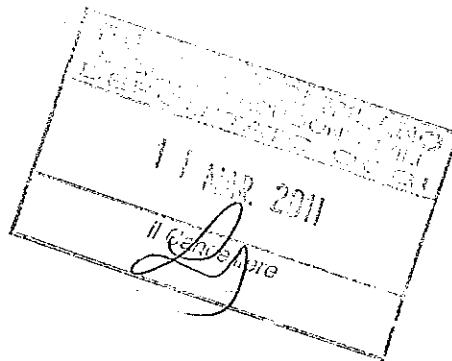




**Luigi
Ambrosino**
Architetto
via Gozzano, 4
20131 Milano
tel. 02-2664844
fax 02-70638112
E-mail:
ala@fastwebnet.it



**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

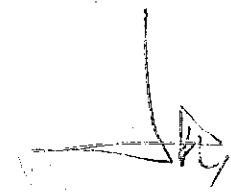
G.E. Dott.ssa Susanna Terni

R.G.E. n° 1532/10

Procedura promossa da:
BANCA CARIGE S.P.A.
contro

Beni pignorati
APPARTAMENTO sito in
NOVA MILANESE - via Fabio Filzi n. 19

PERIZIA DELL'ESPERTO - Arch. LUIGI AMBROSINO



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 11.10.2010 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- b) il sottoscritto il 08.02.2011 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 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 il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
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, ecc).



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 dell/i benefici, 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. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) 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 22/1/2008 n. 37
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.

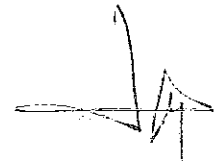
Alleghi inoltre alla relazione:

- 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 dell/i benefici, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Si dispone che l'Esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza di seguito fissata.

La S.V.I. ha fissato l'udienza per il giorno 16/05/2011, pertanto il termine di deposito consegue sino al 01 aprile 2011.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la seguente relazione.



1. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO e BENI COLPITI

Il bene risulta descritto ed identificato nel comune di Nova Milanese, via Fabio Filzi, n° 19 (angolo via Mazzini), come unità immobiliare costituita da APPARTAMENTO sito al piano rialzato, composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- fg. 19, mapp. 265 - sub 4 - piano T/S1 - cat. A/3 - Cl. 2 - vani 2,5 - R.C. €. 174,30 - (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 20881 del 14/05/1977 - allegato C);
- **coerenze in contorno** partendo da nord e proseguendo in senso orario: **dell'appartamento:** cortile comune, proprietà di terzi su due lati, cortile comune;
- **del vano cantina:** parti comuni, corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi, cortile comune.

Il sopra indicato bene è stato sottoposto ai seguenti atti:

- **pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^a, il 06.05.2010 ai n.ri 56788/34044, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede a Genova (cod. fisc.: 03285880104) ed a carico di

a garanzia della somma ingiunta di €.

tre interessi e spese.

2 ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA

L'intera ed esclusiva (1/1) del bene sopra indicato, pervenne a favore di

, nato a

con atto in autentica

di Rep. Dr.ssa. T

Notaio in

debitamente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^a,

7, ai numeri

per acquisto dalla Sig.ra

1 (allegato R).

3. CONTROLLO 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 salvo la descrizione come "un locale e servizi" (in realtà trattasi di due locali e servizi),
- 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:



▪ **ipoteca volontaria** iscritta per un totale di €. 210.000,00, presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2^a, il 29.05.2007 ai n.ri 80718/21374, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede a Genova (cod. fisc.: 03285880104) ed a carico di _____, nato a _____, _____, _____ a garanzia di mutuo per l'importo capitale di _____ della durata di 30 anni al tasso del 6,142%.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Il sottoscritto ha potuto accedere e visionare il bene sopra indicato, alla presenza del debitore esecutato _____ in data 07 marzo 2011 come da avviso regolarmente spedito con raccomandata A.R. (all. N1)

4.1) UBICAZIONE, CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED URBANISTICHE DELL'EDIFICIO DI CUI E' PARTE L'UNITA' PIGNORATA.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale ubicato in una zona semicentrale di Nova Milanese, comune di circa 23.000 abitanti, posizionato a nord con una distanza di circa 17 Km. dal centro di Milano.

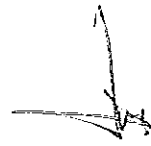
A partire dal capoluogo vi si accede più velocemente tramite la SS 35 (Statale dei Giovi) All'uscita dal territorio metropolitano, seguendo le indicazioni per Nova Milanese, si esce allo svincolo n. 5 per immettersi sulla via Circonvallazione (SS 327), per poi proseguire sulla stessa direttrice fino ad incontrare la via Giuseppe Garibaldi (trasversale dx) ed immettersi sulla trasversale dx direttamente sulla via Fabio Filzi, fino verso il fondo, con angolo via Mazzini, dove è ubicato l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame.

La zona è caratterizzata sulla parte a nord- est dalla presenza dell'alveo del canale Villorosi con un tessuto urbano di non recente formazione, con la presenza a contorno di tipologie a prevalente destinazione residenziale di tipo medio estensivo con assetto a contorno definito da spazi verdi (prevalentemente privati) e piccoli parchi pubblici limitrofi.

Nelle medie vicinanze sono presenti infrastrutture commerciali di minuta distribuzione, mentre strutture commerciali di maggiore rilevanza, nonché strutture di servizio e sanitarie si trovano in un raggio di circa 1500 mt.

Il trasporto pubblico operante è quello automobilistico di superficie per interconnessione con le località limitrofe, mentre per il collegamento al capoluogo è servita dalla linea tranviaria n. 178 (Milano Desio) con partenza Niguarda Parco Nord e fermata (Nova Raddoppio) che risulta raggiungibile ad una distanza di 500 mt. circa.

L'edificio, di cui l'unità pignorata è parte, risulta in posizione leggermente arretrata con affaccio di due fronti su angolo strade (via Filzi e Mazzini) come unico piccolo fabbricato che si eleva fino ad quattro piani fuori terra, contornato su fronti strada da piccola area cortilizia



condominiale aperta e rimanenti fronti su rampe di accesso alle autorimesse interrato.

L'area di pertinenza dell'edificio, provvisto di pulsantiera generale esterna, risulta delimitata da recinzione metallica su muretto in cemento. Costituito da unico corpo scala, con ingresso pedonale al piano, risulta dotato di area cortilizia di pertinenza prevalentemente pavimentata in cemento e parte piantumata a giardino. All'unità immobiliare in esame, si accede, dopo breve percorso frontale su strada, con passaggio diretto coperto dall'area condominiale tramite cancelletto in ferro (posto sul filo della recinzione), fino a raggiungere il portone in alluminio (contraddistinto dal civico 19) ed immettersi nell'atrio che dirige direttamente al vano scala ed al piccolo corridoio di accesso in piano.

Eretto negli primi anni del decennio 1960 (P.E. n. 39 del 1962), di categoria economica, è dotato di strutture accessorie al piano interrato per il ricovero di autoveicoli.

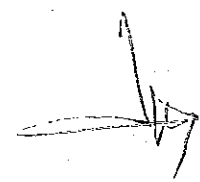
Allegato A1 (stradario provinciale) - Allegato A2 (stradario comunale) - Allegato B1/B2 - (foto aeree localizzazione) - Allegato D1 (zonizzazione PGT) - (foto 1-2-3-4)

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva, secondo la descrizione che segue.

- **Struttura** costituita da ossatura portante in c.c.a., solai misti in laterizio.
- **Copertura:** tetto a falde con manto in lastre metalliche nervate.
- **Facciate** di tipo semplice rifinite globalmente in intonaco semiplastico frattazzato fine (tipo "venezia"), con contorni finestre e davanzali in lastre di travertino. **(foto 1-2-3-4)**
- **I sistemi oscuranti** sono costituiti prevalentemente da avvolgibili in plastica. **(foto 1-2-3-4)**
- **L'ingresso** interno è dotato di portone con serramento in alluminio anodizzato ad anta unica con piccolo elemento fisso laterale e specchiature vetrate, immette nell'atrio pedonale a quota strada (di tipo semplice e lineare di dimensioni contenute ed utile solo al varco per il vano scala) che presenta pavimentazione in lastre di marmo multicolor posate alla "palladiana" e piccolo corridoio di accesso (all'unità in esame) in piastrelle (cm. 20x20) di ricomposto in graniglia marmo e cemento (marmette), pareti tinteggiate con zoccolatura (cm. 110 circa) rifinita a "buccia d'arancia" in acrilico. **(foto 5-6-7)**
- **Il vano scala, che è privo di impianto ascensore,** presenta rampe con gradini rivestiti in marmo: per le pedate Travertino; alzate in rosso Verona; balaustra e corrimano in ferro verniciato. Pareti con zoccolatura (cm. 110 circa) rifinita a "buccia d'arancia" in acrilico (in continuità con l'atrio) e parti rimanenti tinteggiate su intonaco. **(foto 6)**
- **Servizi:** lo stabile non risulta dotato del servizio di portineria.

4.2 NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano terreno, raggiungibile direttamente dall'atrio con immissione laterale tramite un piccolo corridoio, **(foto 6-7-8)** (planimetria allegato C). Si configura come alloggio di h. interna mt. 3,50 circa, con due fronti d'angolo (via Filzi e Mazzini) in affaccio su cortile fronte strada tramite le tre finestre di tinello, camera e bagno.



L'alloggio è composto da: **Ingresso, tinello con angolocottura, camera e bagno oltre vano di cantina al piano interrato, per complessivi commerciali mq. 40,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

Parti	Superficie lorda	coefficiente	Superficie. commerciale
appartamento	mq. 38,80	1	mq. 38,80
cantina	mq. 4,80	0,33	mq. 1,20

Ingresso / corridoio (foto 8-9-10): di dimensione contenuta, con porta blindata rivestita in legno mogano, ha pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato lucidato (cm. 30x60) e zoccolino in identico materiale; dotato di controsoffitto con luci incassate presenta pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile.

Tinello/angolocottura (foto 9-11-12): di circa 13 mq. utili, con accesso diretto dall'ingresso, da cui ha pavimentazione in continuità (piastrelle di gres porcellanato); pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile. Il locale può valersi di aeroilluminazione diretta e sufficiente tramite finestra a due ante con serramento in alluminio elettrocolorato e vetro camera, con avvolgibile in plastica (tapparella). L'angolo cottura risulta ubicato sulla parete aderente all'atrio.

Camera (foto 13-14) di circa 14 mq. utili, con accesso diretto dall'ingresso tramite varco porta dotato di solo falso telaio in legno; ha pavimentazione rivestita in lastre di laminato serigrafato simil parquet; pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile; finestra a due ante con serramento in alluminio elettrocolorato e vetro camera, con avvolgibile in plastica (tapparella).

Bagno (foto 15-16): ambiente di dimensione contenuta (circa 3 mq.) con accesso diretto dall'ingresso tramite porta in legno vernicato, provvisto di aeroilluminazione diretta da finestra ad anta con serramento in alluminio elettrocolorato e vetro camera. Presenta pavimentazione e rivestimento pareti (h. cm. 180) in piastrelle ceramica smaltata di cm. 15x30 di identiche caratteristiche. Dotazione di sanitari: lavabo semincasso, w.c., e vasca a sedere.

Vano cantina (foto 17-18): locale di circa 4 mq. utili privo di aeroilluminazione, ubicato nella parte centrale del piano cantinato, con accesso tramite porta metallica; delimitato con tramezzi divisorii in laterizio intonacati al rustico, pavimentazione in "battuto di cemento",

Impianti: impianto elettrico distribuito e regolarmente incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia in parte recente, ma non certificato; impianto idrico distribuito nelle zone di riferimento (bagni e cucina) e regolarmente incassato nella muratura, impianto termico centralizzato e distribuito con elementi radianti in ghisa.

4.3 STATO DI CONSERVAZIONE

L'edificio si presenta in un discreto stato di manutenzione anche in virtù di recente intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e parti comuni e l'alloggio presenta internamente



condizioni di manutenzione interne buone, anche in virtù della recente ristrutturazione.

4.4 STATO OCCUPATIVO DEI BENI

L'unità pignorata risulta attualmente abitata dal debitore esecutato, pertanto si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.

4.5 NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

La caratteristica tipologica del bene (alloggio con unico ingresso, dotato di contenuta superficie, non consente la divisibilità dello stesso.

5. ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione ha indicato un accumulo di debito alla data del 05/01/2011, a carico dell'unità immobiliare in esame e nei confronti del Condominio via F. Filzi 19 in Nova Milanese, per un importo totale di €. 4.609,10 fino alla gestione in corso (all. E1/E2).

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;
- 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 che costituisce porzione di un edificio residenziale costruito in epoca precedente al 1967.

2. Il fabbricato ricade in zona urbanistica, classificata nell'attuale P.G.T (di recente approvazione), come zona "R2" (zona residenziale di più antica formazione) disciplinata dall'art. 5 del Piano delle Regole al quale si rimanda per una più approfondita lettura del testo al fine di verificare le specifiche condizioni e norme particolari relative ad eventuali interventi ed ulteriori destinazioni d'uso (all.ti D1/D2).

3. Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta leggermente difforme dalla planimetria catastale (all. C). Tale difformità consiste nella maggiore apertura del varco di ingresso del tinello che risulta priva di serramento, ciò limita la conformità ai parametri igienico-edilizi in quanto obbligatorio ai sensi dei regolamenti che il corridoio ingresso con accesso al servizio igienico risulti in condizioni tali da prefigurarsi come antibagno. In ogni caso il futuro acquirente anche se vorrà mantenere l'attuale assetto distributivo, dovrà regolarizzare l'intervento eseguito precedentemente, con un adeguamento parziale consistente nella realizzazione di un serramento di chiusura del corridoio o di chiusura del tinello, previa presentazione al settore Edilizia Privata del Comune di Nova Milanese di pratica edilizia (Permesso di Costruire a parziale sanatoria) con soluzione idonea, Tale onere viene quantificato con un intervento per un manufatto che si stima di circa 500 €. ed un costo professionale pari a €. 1.400,00 (oltre accessori di legge): importi che vengono già dedotti dal valore di stima assegnato.

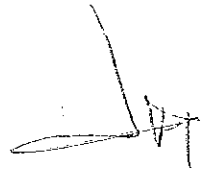
8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI

A fronte di richiesta inviata all'amministrazione condominiale è stato dato riscontro dalla stessa secondo quanto segue:

- a) l'edificio in generale e conseguentemente l'unità immobiliare in esame, risultano privi 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) il solo l'edificio condominiale risulta dotato della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37 - 22/1/2008 Ministero sviluppo economico (impianti elettrici) come da allegato E.

IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nell'edificio sito in Nova Milanese, via Fabio Filzi, n° 19, intera proprietà dell'unità immobiliare urbana così costituita:



- APPARTAMENTO sito al piano terra composto da *ingresso, tinello con angolo cottura,, camera, bagno, oltre vano cantina al piano interrato*, il tutto censito al NCEU di detto comune, come segue:

- fg. 19, mapp. 265 - sub 4 - piano T/S1 - cat. A/3 - Cl. 2 - vani 2,5 - R.C. €.. 174,30 - (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 20881 del 14/05/1977 - *allegato C*);
- **coerenze in contorno** partendo da nord e proseguendo in senso orario: **dell'appartamento:** cortile comune, proprietà di terzi su due lati, cortile comune;
- **del vano cantina:** parti comuni, corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi, cortile comune.

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 e gli eventuali adeguamenti;
- la posizione debitoria nei confronti del condominio;
- assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi commerciali delle transazioni avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene pignorato, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari (fonte "Stima degli Immobili" del - il Sole 24 ore - "Quotazioni mercato immobiliare autunno 2010 da - Consulente Immobiliare" e "Osservatorio dei Valori Immobiliari" de " Agenzia del territorio") oltre ai dati pubblicati (fonte Listino dei Prezzi degli Immobili 1° sem. 2010, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano) riferiti agli immobili aventi analoghe caratteristiche.

Raccolti i 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 comparativa, a cui mediamente viene assegnata una riduzione del valore pari al 10%, per differenza tra oneri e spese di asta, risulta la seguente:

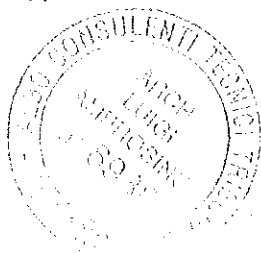
<u>valore libero a corpo</u>	€. 82.000,00	(ottantaduemila/00)
valore occupato a corpo	€. 58.000,00	(cinquantottomila/00)

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, come già detto, 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.

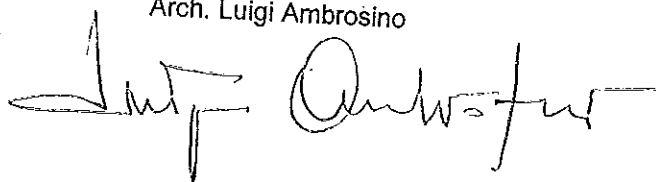
La relazione si compone di n. 11 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in tre copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, due (di cui una in originale), oltre C.D., vengono depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data odierna.

Milano, 11 marzo 2011



In fede

Arch. Luigi Ambrosino



ALLEGATI:

- A - stradario comunale;
- B1/ B2 - foto aeree d'insieme e dettaglio;
- C - scheda planimetria catastale in scala 1:200 con visura aggiornata;
- D1 - zonizzazione P.G.T.;
- D2 - normativa tecnica P.G.T.;
- E1/E2 - prospetto situazione debitoria spese condominiali;
- F - attestazione idoneità impianto elettrico condominiale;
- N1/N2 - avvisi e comunicazioni;
- R - atto di vendita;
- n° 18 stampe fotografiche dei luoghi
- C.D. in formato Winword e allegati fotografici.