

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

**R.G.E. n. 415/2018**

**BANCO BPM S.P.A.**  
contro  
[REDACTED]

**Giudice Esecuzione: Dott. GIUSEPPE FIENGO**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO UNICO**  
**APPARTAMENTO**  
**sito in MILANO - via Publio Elio Adriano n. 6**

**Formato digitale**



**Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino**

*Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237*

*Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938*

*C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151*

*con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4*

*Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337363629*

*e-mail: [ala@fastwebnet.it](mailto:ala@fastwebnet.it)*

*p.e.c. : [ambrosino.3237@oamilano.it](mailto:ambrosino.3237@oamilano.it)*

### **INDICE ARGOMENTI TRATTATI**

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione sommaria.
3. Stato di possesso.
4. Vincoli e oneri giuridici.
5. Altre informazioni per l'acquirente.
6. Attuali e precedenti proprietari.
7. Pratiche edilizie.
8. Descrizione dei beni.
9. Certificazione energetica e documentazione installazione impianti.
10. Valutazione complessiva del bene.

### **RIEPILOGO DATI - VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA**

Nell'edificio sito in **Milano, via Publio Elio Adriano, n° 6** **intera piena proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** (ex\_monolocale - attuale bilocale con servizi) **al piano primo**, composto da **tinello con angolo cottura, camera e bagno** identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Fg. 150 - part. 151 - sub. 10 - cat. A/4 - cl. 3 - vani 1,5 - s.c. 33 mq. - piano 1 - r.c. € 139,44**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 527546 del 06/06/2007 - all. C)

### **Prezzo di stima del lotto**

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto intero (1/1)</i>
<b>Appartamento</b>	<b>Lotto unico</b>	<b>mq. 33</b>	<b>€. 56.000,00</b>	<b>€. 56.000,00</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 3.000,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 2.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 1.200,00

#### **PREZZO BASE DEL LOTTO**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"</b>	<b>€. 50.000,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"</b>	<b>€. 42.000,00</b>

### **Stato occupativo**

L'unità immobiliare risulta attualmente in uso [REDACTED]

In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'unità immobiliare nello stato di libero o occupato.

**Unità immobiliare sita in MILANO - via Publio Elio Adriano, n. 6**

**- LOTTO UNICO -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

**APPARTAMENTO** ad uso abitazione (bilocale con servizi) **al piano 1°**, sito in **Milano, via Publio Elio Adriano, n° 6**, composto da: **tinello con angolo cottura camera e bagno**. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **33,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%,).

*Identificato nel N.C.E.U. come segue:*

**- APPARTAMENTO -**

intestazione:

**- Fg. 150 - part. 151 - sub. 10 - cat. A/4 - cl. 3 - vani 1,5 - s.c. 33 mq. - piano 1 - r.c. € 139,44**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 527546 del 06/06/2007 - **all. C**)

**Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario:**

cortile al mappale 145, cortile al mappale 676, ballatoio d'accesso comune, altra unità immobiliare, corridoio d'entrata, altra unità immobiliare.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche della zona:** periferica (Crescenzago) a nord del centro di Milano, di non recente formazione a vocazione prevalentemente residenziale, con via di accesso diretta. Arteria di riferimento stradale principale via Adriano, di traffico medio/intenso con parcheggi non totalmente sufficienti (**all.ti A e B**).

**Caratteristiche zone limitrofe:** di tipo residenziale con insediamenti a carattere intensivo e parte estensivo, oltre la presenza limitrofa del Naviglio Martesana e modesti spazi limitrofi di verde pubblico e privato.

**Servizi offerti dalla zona nel raggio di circa 500 mt:** supermercati; farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, centri sportivi, asilo nido, scuola materna, scuola media – Ospedale San Raffaele a circa 1.300 mt.. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici:** bus di superficie n. 53 e 56 (fermata a circa 150 mt.)

**3. STATO DI POSSESSO**

[REDACTED]

In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'unità immobiliare nello stato di libero o occupato.

## 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria iscritta il** [REDACTED] presso RR. II. di Milano 1<sup>^</sup>, derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario per €.187.412,00 (capitale €. 124.941,00) **contro** [REDACTED] **a favore** di BANCA POPOLARE DI VERONA -S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. con sede in Verona.

#### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento trascritto il** [REDACTED], presso RR. II - MI 1<sup>^</sup>, derivante da [REDACTED] **contro** [REDACTED] **a favore** di BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano (c.f.: 00715120150).

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna (all. F)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna (all. F).

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

- l'unità immobiliare costituisce porzione di un fabbricato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/1967. **Quanto rappresentato nel tipo grafico catastale, non corrisponde allo stato di fatto rilevato secondo le attuali variazioni distributive interne (all. Cbis).** La condizione originale distributiva si riferisce a quanto assentito con Permesso di Costruire a Sanatoria rilasciato il 30.05.2007, in atti n. 407 - PG 277449/2007 per la quale, si è provveduto ad eseguire la verifica tramite terminale presso gli uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Milano (s.e. & o.) **e pertanto risultando l'attuale assetto privo di un titolo abilitativo edilizio, occorrerà sanare tale situazione tenuto conto** delle attuali non idonee condizioni igienico-sanitarie regolamentari (formazione di un locale - camera da letto priva di regolare aereo-illuminazione naturale e mancanza di serramento per la formazione dell'antibagno) con la rimozione del tramezzo divisorio (in cartongesso) e la posa di un serramento a tamponamento della parte iniziale del bagno, di cui si stimano costi in circa €. 2.000,00 per forniture e posa piccoli interventi di stuccatura, oltre demolizione e trasporto alle PPDD, (tale onere viene dedotto dal valore di stima).

#### 4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale (all. C), non rappresenta il bene secondo l'attuale distribuzione così come rilevata (all. Cbis), ma considerata la necessità di ripristino dello stato originario già rappresentato non risulta necessaria la variazione della stessa scheda, così come indicato nel paragrafo che precede..

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Morosità condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017 (cons.)	€.	572,26 (all. G)
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018 (prev.)	€.	730,45 (all. G)
Spese straordinarie scadute al momento della perizia:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	3.521,82 (all. G)
Morosità collettiva cond.le insoluta alla data della perizia:		non pervenuta

**m/m propriet à= 32,09/1000.**

### Altro

Cause in corso : il presente procedimento  
Atti ablativi : nessuno.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

- atto di vendita del 17/01/2008, [REDACTED] (all. R).

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 LICENZA EDILIZIA antecedente al 01 settembre 1967. **Successive opere assentite in forza Permesso di Costruire a Sanatoria rilasciato il 30.05.2007, in atti n. 407 - PG 277449/2007.**

### 7.2 ABITABILITA' non necessaria

7.3 **Attuale destinazione urbanistica** secondo il P.G.T. in vigore con ambito territoriale omogeneo: TRF "Tessuto urbano di recente formazione" e indicazione morfologica ADR "Tessuti urbani compatti a cortina", le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo I Capo I - art. 2.a.ii e Titolo II Capo II art. 15.2, estratti dalle N.T.A., per le quali si raccomanda una attenta lettura circa interventi da apportare nell'eventualità di modifiche e/o opere di manutenzione straordinaria (**all. D**).

## 8. DESCRIZIONE DEL BENE

### 8.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO/COMPLESSO DI RIFERIMENTO

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato integrato ed inserito in un modesto contesto storico, prevalentemente residenziale di tipo popolare, contraddistinto dal civico 6 di via Adriano.

L'edificio è costituito da unico blocco che si eleva con 3 piani fuori terra su pianta angolare, di cui il lato minore risulta racchiuso all'interno di un'area cortilizia che distribuisce sul fondo al vano scala del fabbricato.

L'edificio, edificato in epoca remota, di categoria popolare, si presenta nelle sue parti comuni in uno stato di manutenzione non sufficientemente accettabile con piano terra fronte strada caratterizzato da vetrine negozio ad uso commerciale con sviluppo sull'area cortilizia interna.

L'accesso al fabbricato avviene da unico androne pedonale e carraio comune laterale con fronte su via Adriano (dotato di pulsantiera generale laterale esterna) che immette, a sfondo aperto, nell'area cortilizia interna, per accesso in piano diretto sia nell'immediato ai locali del piano terra che al vano scala posto sul lato (**all. B - foto aerea**)

Il fabbricato, realizzato con pianta angolare, costituisce un insediamento residenziale compatto che determina una densità edilizia medio/bassa, con piccola area interna cortilizia carrabile, di tipo chiuso e pavimentata in conglomerato cementizio liscio, accessoriata di piccola costruzione interna ad uso deposito e autorimessa.

. Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tipica dell'epoca con elementi delle facciate prevalente originali (in parte rinnovati, secondo la descrizione che segue. (**all. B - foto aerea**) (**foto 1-2-3-4-5**)

- **Struttura** mista in mattoni pieni, ferro e cls, solai misti ed in parte in legno.

- **Copertura** con tetto a falde su struttura in legno, con manto in elementi di laterizio.

- **Facciata esterna** di tipo semplice prevalentemente tinteggiata con piano terra in elementi bugnati di cemento decorativo e piani superiori rifiniti con tinteggiatura su intonaco civile, con scansioni delle aperture solo finestrate (**foto 1-2**)

- **Facciata interna** di tipo semplice rifinite uniformemente con tinteggiatura su intonaco civile con contorni di finestre e porte balcone non rimarcati; ballatoi continui con parapetti in ferro semplice; zoccolatura rifinita in lastre di pietra a spacco. **(foto 3-4)**
  - **Sistemi oscuranti esterni** costituiti da persiane prevalentemente in legno verniciato. **(foto 1-2-4-5)**
  - **Ingresso comune** (pedonale e carrabile) ubicato sul via Adriano in linea di facciata, dotato androne (con pavimentazione mista in acciottolato con cls liscio e fasce carrabili in pietra con pareti tinteggiate) e zoccolatura in cemento strollato che da immissione diretta tramite cancello in legno, nell'area cortilizia interna. **(foto 2-3)**
  - **Il vano scala** di tipo aperto ha accesso dal lato sx dell'androne dell'area cortilizia tramite varco privo di serramenti e presenta pavimentazione di pianerottoli e ballatoi in conglomerato cementizio, gradini con pedata in lastre di Beola grezza e alzate intonacate con tinteggiatura; ringhiera e corrimano in ferro; pareti tinteggiate con zoccolo a differenziazione cromatica. **(foto 6-7-8)**
- Accessori e servizi:** nessuno.

## 8.2 NATURA E DESCRIZIONE DEL BENE

**APPARTAMENTO** al piano 1°, sito in **Milano, via Adriano, n. 6** (monocale reso bilocale) composto da, **tinello con angolo cottura camera e bagno.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,70, ed una consistenza calcolata secondo la tabella seguente (muri esterni compresi muri d'ambito al 50%):

Destinazione residenziale	Sup. Lorda mq.	Coeff.	Sup. Commerciale Mq.	Esposiz.	Condizioni
Superficie residenziale	<b>33,00</b>	1	<b>33,00</b>	sud/ovest	scarse
Mq. totali	<b>33,00</b>		<b>33,00</b>		

### Caratteristiche tipologiche e finiture

Infissi esterni	<i>Tipologia</i> : ante a battente in alluminio anodizzato con vetro-camera; <i>condizioni</i> : sufficienti
Protezioni esterne	<i>Tipologia</i> : tapparelle in pvc (avvolgibili); <i>condizioni</i> : buone
Infissi interni	<i>Tipologia</i> : ante a battente e scorrevole interna in legno tamburato (tipo noce) a pannello pieno. <i>Condizioni</i> : più che sufficienti
Uscio interno	<i>Tipologia</i> : anta a battente blindata con pannelli esterni in legno (tipo noce); <i>condizioni</i> : appena sufficienti.
Pavimenti	<i>Tinello/cucina, bagno e camera</i> : piastrelle ceramiche (cm. 33x33). <i>Condizioni</i> : più che sufficienti
Rivestimenti	<i>Bagno</i> : piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x20 circa) ad h mt. 2,10 circa con fascia a decoro <i>Angolo cottura</i> : piastrelle ceramiche (cm 10x10). <i>Condizioni</i> : più che sufficienti
Impianto elettrico	<i>Tipologia</i> : sottotraccia, tensione: 220V, di tecnologia recente. <i>Condizioni</i> : funzionante. <b>Certificazioni: non presenti</b>
Impianto gas	<i>Alimentazione</i> : contatore metano non allacciato (attuale uso di bombola). <i>Condizioni</i> : non funzionante. <b>Certificazioni: non presenti</b>
Impianto termico	<i>Autonomo</i> : dotato di soli apparati connessi alla rete interne (radiatori in alluminio) priva di caldaia e (il riscaldamento dell'unità si avvale attualmente di apparecchi elettrici) <i>Condizioni</i> : inesistente. <b>Certificazioni: non presenti.</b>
Plafoni:	<i>Materiale</i> : intonaco e tinteggiatura. <i>Condizioni</i> : più che sufficienti.
Pareti (interne):	<i>Materiale</i> : forati + intonaco + tinteggiatura + <i>Condizioni</i> : più che sufficienti.

## **DESCRIZIONE PARTICOLARE**

L'unità immobiliare in esame risulta ubicata al **piano primo** (secondo fuori terra) dell'**unica scala interna**, ove giunti dallo sbarco del pianerottolo/ballatoio, la si può identificare con uscio d'ingresso (privo di numero ecografico) ubicato sull'immediato lato sinistro del ballatoio comune (**foto 8-9**).

Si configura come piccolo alloggio residenziale (attuale bilocale e servizio di dimensioni contenute), ad h. interna di mt. 2,70 circa, composto da **tinello con angolo cottura camera e bagno**, con unico fronte in affaccio (orientamento sud) su corte interna condominiale (planimetria **all. C**).

Si presenta in condizioni manutentive più che sufficienti, rifinito con materiali di tipo economico, rinnovati in epoca recente (così come descritti nella tabella che precede) e secondo la seguente distribuzione ed utilizzo: tinello con angolo cottura di scarsi 13 mq. utili con ingresso diretto da ballatoio dotato di finestra a due ante e pavimento in piastrelle ceramiche, da accesso diretto tramite porte di passaggio alla camera ed al bagno; camera di scarsi 9 mq. utili non dotata di aereo-illuminazione naturale, con pavimento uniforme al tinello; bagno di scarsi 4 mq. utili, servito di aereo-illuminazione naturale tramite finestra ad anta unica, ma privo di antibagno, risulta dotato di lavabo arredo, w.c., e ampio box doccia con piatto in ceramica. Pareti e plafoni diffusamente tinteggiati oltre il livello del rivestimento in piastrelle ceramiche. (**foto da 10 a 16**).

**Impianti:** impianto elettrico regolarmente incassato sottotraccia di tecnologia recente (; impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e lavello cucina); impianto termico inesistente con soli radiatori esterni in alluminio, ma privo di caldaia (l'appartamento si avvale attualmente di riscaldatori elettrici).

**Per quanto precede si precisa comunque che gli impianti esistenti, se pur funzionanti, non presentano caratteristiche con condizioni di verificata efficienza ai parametri odierni e pertanto necessitano di revisione/manutenzione per l'emissione di certificazione di idoneità.**

### **8.3 STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio per le facciate e parti comuni, si presenta in uno stato di conservazione piuttosto scarso, mentre l'alloggio si presenta complessivamente con un livello di manutenzione **più che sufficiente**.

### **8.4. ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al primo piano all'interno di un edificio sprovvisto di impianto ascensore non risulta predisposto di idonei ausili e dimensionamenti per il superamento delle barriere architettoniche (in particolare accesso scala) e pertanto **NON CONSENTE VISIBILITA' ED ACCESSIBILITA'**

## **9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA e DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI**

**9.1.** L'unità **non è dotata di A.P.E - attestazione di prestazione energetica - (all. H)** di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/2009. **NOTA:** Secondo l'art. 3, punto 3.4 del **Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 e d.g.r. 3868 del 17/072015**, punto 3.b " l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica **resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali**". Di conseguenza si deduce che non si deve produrre l'APE, precisando che l'idoneità dell'attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modifichino la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. **Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. Da quanto sopra si deduce la considerazione che le vendite dei beni pignorati avvengono molti mesi dopo la redazione dell'APE e pertanto, anche in considerazione che spesso gli impianti non saranno oggetto degli opportuni controlli, la validità al momento della vendita risulterà decaduta.**

**9.2.** L'unità immobiliare **NON RISULTA DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37.

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### 10.1 Criterio di stima

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, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- gli eventuali oneri condominiali arretrati;

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 elencate al paragrafo seguente.

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, secondo una media sintetico-comparativa.

### 10.2. Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- Listino dei Prezzi degli Immobili 2° semestre 2017, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare primavera 2018;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2017;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

### 10.3. Valutazione corpi e/o unità

#### APPARTAMENTO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore medio unitario al mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Valore diritto piena propr. 1/1</i>
Residenziale	mq. 33	€. 1.696,96	€. 56.000,000	€. 56.000,00

#### Riepilogo

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto intero (1/1)</i>
<b>Appartamento</b>	<b>Lotto unico</b>	<b>mq. 33</b>	<b>€. 56.000,00</b>	<b>€. 56.000,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 2.800,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 2.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio	- €. 1.200,00

#### PREZZO BASE DEL LOTTO

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"</b>	<b>€. 50.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 42.000,00



## IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Nell'edificio sito in **Milano, via Certosa, n° 308** **intera piena proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** (bilocale con servizi) al **piano secondo**, composto da **ingresso, tinello con angolo cottura camera e bagno**.

- **Fg. 150 - part. 151 - sub. 10 - cat. A/4 - cl. 3 - vani 1,5 - s.c. 33 mq. - piano 1 - r.c. € 139,44**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 527546 del 06/06/2007 - **all. C**)

### Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario:

cortile al mappale 145, cortile al mappale 676, ballatoio d'accesso comune, altra unità immobiliare, corridoio d'entrata, altra unità immobiliare.

\*\*\*\*\*

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, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, 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. 9 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente presso la Cancelleria della Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 27 dicembre 2018

Il perito  
arch. Luigi Ambrosino

### **Allegati**

- **A** - localizzazione comunale;
- **B** - foto satellitare;
- **C** - scheda planimetrica catastale in scala 1:200 con visura;
- **Cbis** - planimetria stato attuale;
- **D** - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- **F** - elenco sintetico formalità aggiornato;
- **G** - prospetto contabile condominiale;
- **N1/N2** - attestati invio relazione;
- **R** - titoli di provenienza;
- **S** - sentenza di separazione;
- **Dossier fotografico** (16 pose dei luoghi).