

ARON M...
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUCIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATA
02 FEB 2007
Il Cancelliere

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. [REDACTED]

R.G.E. 420/07

Esecuzione promossa da

Condominio Plutone - creditore passivo

contro

Sig.ri Fernando

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
CONSULENTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
[REDACTED]
[REDACTED]

**VALUTAZIONE DELLA UNITA IMMOBILIARE SITA
NEL COMUNE DI PIOTTELLO (MI), VIA GIMAROSA 3**



[REDACTED]

1) PREMESSA

Da pag. 2

2) NATURA DEI BENI: DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZA E VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Da pag. 6

3) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Da pag. 7

4) DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE, CONSISTENZA, SUPERFICIE, STATO DI OCCUPAZIONE E APPREZZAMENTI CONCLUSIVI.

Da pag. 11

5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA – CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTI

Da pag. 13

6) STIMA DEI COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA E A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Da pag. 14

7) CRITERI DI STIMA

Da pag. 15

8) VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Da pag. 17

9) SCHEDA RIASSUNTIVA CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

Da pag. 17

10) ALLEGATI

Da pag. 20

1) PREMESSA

La sottoscritta [REDACTED] con studio a [REDACTED]

[REDACTED] critta all' Ordine degli Architetti della Provincia [REDACTED] al

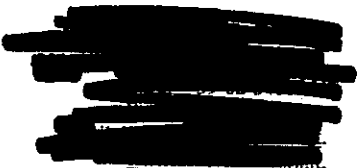
[REDACTED]

[REDACTED] e all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano a [REDACTED], con ordinanza della S.V. III.ma veniva nominata Esperto per la perizia estimativa del bene immobile di proprietà [REDACTED], prestato il giuramento di rito in data 15 dicembre 2008, accettava l' incarico di rispondere al 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 inadeguati, ed 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. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso 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 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:

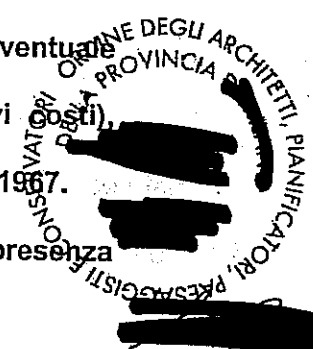
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- 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 ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

[REDACTED]

Fornisca le notizie di cui all' art. 40 della L. 47/87 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1987.



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 del 7 aprile 2008-10-07
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 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 delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) Depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96).

[REDACTED]

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria

Allo scopo la sottoscritta svolgeva le necessarie attività per l'identificazione del bene, dopo di che, esaminati gli atti e documenti della procedura, visitato l'immobile ed effettuato ogni opportuno accertamento presso gli Uffici Tecnici, procedeva alla stesura della seguente

RELAZIONE

2) NATURA DEL BENE: DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZA E VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Vista la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 10 febbraio 2007, rep. n° 1907/2007, trascritto alla Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 106358/55753 in data 6 luglio 2007, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo di causa, verificate la visura (v. allegato 1), la planimetria catastale (v. allegato 2) e l'estratto di mappa catastale (v. allegato 3), l'Esperto ha accertato che il bene di proprietà dei Sig.ri Fernando, oggetto di pignoramento e sito nel **Comune di Pioltello, in Via Cimarosa 3**, risulta essere:

DATI CATASTALI:

- **Appartamento al piano settimo, distinto al N.C.E.U. al foglio 2, mapp. 306, sub. 50, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5 - R.C. € 307,29**

COERENZE (a partire da nord e in senso orario):

altra proprietà, vano scala, altra proprietà, Via Mozart.

PROVENIENZA:

Come risulta dai documenti in atti, il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è

[REDACTED]

pervenuto agli attuali proprietari, Sig. [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita del 17 settembre 2003, Notaio Dott. Lovisetti Paolo, rep. n. 271697, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22 settembre 2003 ai n. 135246/82104.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE:

Dalla documentazione ipocatastale in atti, la sottoscritta ha accertato che sulla unità immobiliare sopra indicata, oggetto della presente perizia estimativa, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, trascritta alla Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 18 settembre 2003 n° repertorio 27169, ai nn. 135247/28170, a favore [REDACTED] [REDACTED], a carico del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per l'importo [REDACTED] di cui [REDACTED] capitale;
- **Pignoramento immobiliare**, derivante da atto giudiziario in data 10 febbraio 2007, rep. n° 1907/2007, trascritto alla Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 106358/55753 in data 6 luglio 2007, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

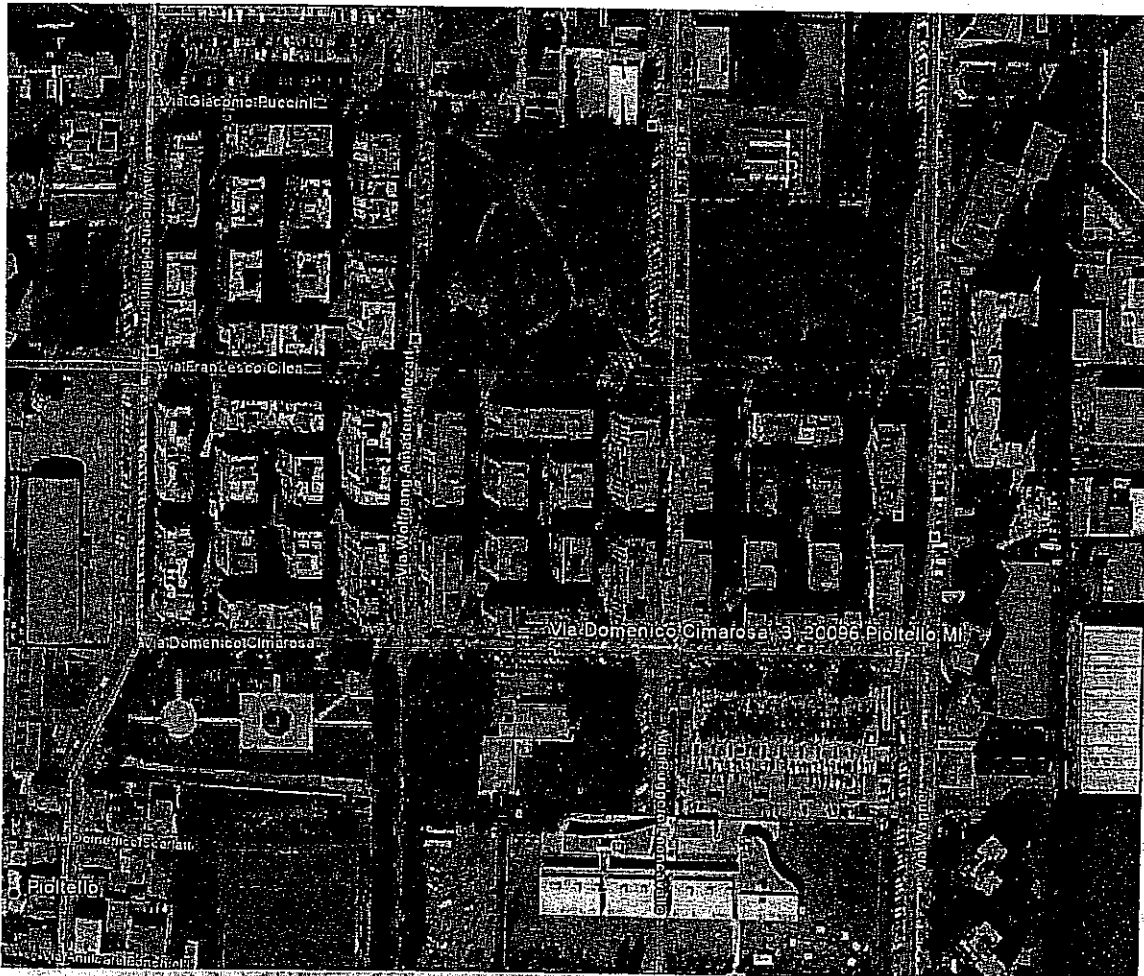
3) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

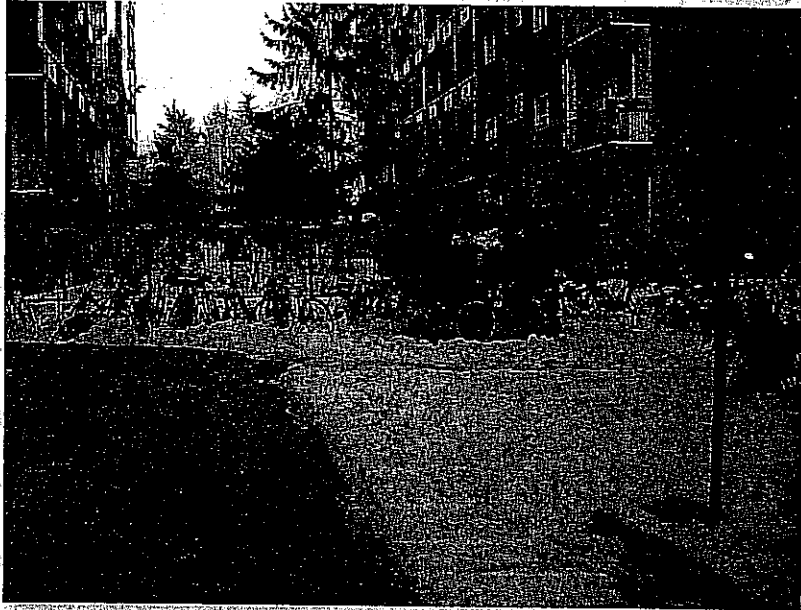
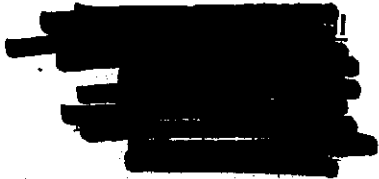
Il complesso immobiliare a cui appartiene l'unità oggetto di stima è sito in zona semicentrale del Comune di Pioltello (MI), nell'hinterland nord-est di Milano, a circa 10 km dal capoluogo, in prossimità della Strada Provinciale Cassanese e della Strada



Statale Padana Superiore che collegano Pioltello a Milano. La zona, caratterizzata da edifici ad uso residenziale, tipici dei contesti urbani lombardi degli anni '60, risulta servita da linee delle ferrovie Nord (stazione di Pioltello).

Tutta la zona è dotata di una quantità discreta di parcheggi.





Le facciate sono lineari, con rivestimento per esterni in tesserine di mosaico tipo klinker e intonaco. Sono inoltre presenti logge ad ogni piano i cui parapetti sono in ferro e vetro retinato. I serramenti esterni sono in legno, con serrande avvolgibili color grigio-bianco.



[REDACTED]

L'edificio è dotato di ascensore. Il vano scala ha pavimentazione in marmo; le pareti dello stesso hanno un rivestimento in piastrelle di tipo modesto. E' presente servizio di portineria comune al complesso immobiliare, dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni, così come quello delle finiture risulta essere mediocre, come anche testimoniato dal repertorio fotografico realizzato dalla sottoscritta.

Il Condominio di Via Cimarosa 3, Pioltello, risulta amministrato da: Maldotti Carla, Via Cimarosa 3, Pioltello, tel 02/92141934.

4) DESCRIZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE, CONSISTENZA, SUPERFICIE, STATO DI OCCUPAZIONE E APPREZZAMENTI CONCLUSIVI

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare il proprietario dell'unità immobiliare tramite raccomandata della data e all'ora del sopralluogo (v. allegato 4). Il sopralluogo ha tuttavia dovuto limitarsi alle parti comuni, poiché i proprietari non erano presenti al momento del sopralluogo.

Di ciò la scrivente ha avvertito via fax il Legale di parte creditrice (v. allegato 5).

Pertanto la descrizione del bene avviene sulla base delle planimetrie catastali e di quanto l'esperto ha potuto accertare dall'esterno.

DESCRIZIONE:

- **Appartamento**, sito nel Comune di Pioltello (MI), Via Cimarosa 3, distinto al N.C.E.U. al foglio 2, mapp. 306, sub. 50



L'appartamento, sito al piano settimo, risulta composto da:

- Ingresso - disimpegno, da cui si accede a:
- Locale servizi igienici, dotato di finestra;
- Locale soggiorno, dotato di portafinestra da cui si accede a balcone di pertinenza che dà su via Mozart;
- Cucina, abitabile, dotata di portafinestra, adiacente al locale soggiorno;
- Camera da letto, dotata di portafinestra, da cui si accede a balcone di pertinenza che dà su via Mozart;
- N° 1 balcone.

La scrivente non ha potuto accertare se gli impianti elettrico e di riscaldamento sono a norma. L'impianto di riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato.

Sulla base della planimetria catastale e della cartografia di progetto allegata alla pratica 56/62 visionata presso il Comune di Pioltello, la scrivente calcola la consistenza della unità immobiliare come segue:

- appartamento	mq. 55,92 x 1	mqe.	55,92
- balcone	mq. 13,38 x 0,20	mqe.	2,67
<u>totale superficie</u>		<u>mqe</u>	<u>58,59</u>

arrotondata in mqe 59,00

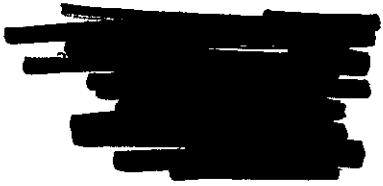
I coefficienti correttivi di superficie sono quelli abitualmente utilizzati nell'Estimo urbano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da informazioni raccolte in loco dalla scrivente e da quanto risulta dal campanello del citofono dell'appartamento in oggetto, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta attualmente occupata dagli esecutati

APPREZZAMENTI CONCLUSIVI

L'unità immobiliare sopra descritta è ubicata al 7° piano (ottavo fuori terra) di un edificio residenziale risalente agli anni sessanta del secolo scorso, sito in zona centrale del Comune di Pioltello (MI) e nelle immediate vicinanze del centro.



Le finiture esterne e le parti comuni (vano scale, ecc..) sono di tipo economico e il loro stato di manutenzione è mediocre; è presente ascensore.

L'Esperto non ha potuto accertare lo stato di manutenzione interno della unità immobiliare; dalla planimetria rileva che la dimensione del locale servizi risulta essere assai ridotta e che verosimilmente l'appartamento necessita di interventi di ristrutturazione per adeguarne la distribuzione interna alle esigenze attuali.

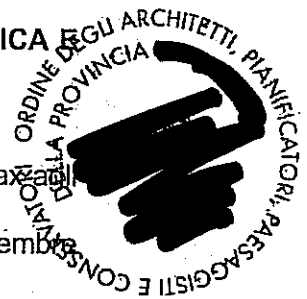
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA – CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI

Per verificare la **regolarità edilizia** dell'immobile, la scrivente ha trasmesso via fax agli Uffici Tecnici del Comune di Pioltello richiesta di accesso agli atti, in data 22 dicembre 2008, ove ha provveduto a prendere visione del fascicolo edilizio in data 29 gennaio 2009. La pratica di riferimento è la 56/62 relativa al fabbricato n°24 (fabbricato contraddistinto dalla lettera N), presentata in data 23/02/1962, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 02/03/1962. Inoltre in data 22/11/1963 veniva autorizzata l'abitabilità dell'edificio a seguito del verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario e il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico (v. allegato 6).

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica**, dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato 7) ai sensi dell'art. 30 – D.P.R. 6/6/2001 n. 380, rilasciato alla scrivente in data 29 gennaio 2009 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello a seguito di richiesta inviata via fax in data 22 dicembre 2008, risulta che l'area su cui insiste l'immobile di Via Cimarosa 3, identificato nel N.C.E.U. al foglio 2, mappale 306, subalterno 50, in base al Piano Regolatore Generale vigente, ricade nella zona B1 – **Zone consolidate**.

Per quanto riguarda il **punto 8 del quesito**, la scrivente precisa che l'Attestato di Certificazione Energetica per l'appartamento oggetto di pignoramento, non è presente.

Per quanto riguarda la presenza della documentazione tecnica e amministrativa in



[REDACTED]

materia di installazione impianti, precisa che, trattandosi di appartamento vecchio, gli impianti sono stati realizzati in data antecedente al 22 gennaio 2008.

6) STIMA COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA E A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Relativamente al punto 6 del quesito, inerente gli oneri di cancellazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), la scrivente di seguito indica le formalità che dovranno essere cancellate e i relativi costi di cancellazione, da porre A CARICO DELLA PROCEDURA. Si precisa che il versamento dei tributi andrà effettuato mediante mod. F23, ai sensi del D.Lgs. 237/1997 e succ. modif. :

- **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, trascritta alla Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 18 settembre 2003 n° repertorio 27169, ai nn. 135247/28170, a favore [REDACTED] carico de [REDACTED], e della [REDACTED], per l'importo di [REDACTED] di cui [REDACTED] per capitale;

Visto quanto sopra, tenuto conto delle disposizioni del D. l.vo 374/1990, il costo per l'IMPOSTA IPOTECARIA è pari allo 0,5% di € 294.000,00, ossia € 1.470,00.

A detto importo deve essere aggiunto il costo della TASSA IPOTECARIA, pari a € 35,00 e l'IMPOSTA DI BOLLO, pari a € 59,00.

COSTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA:

€ 1.470,00+35,00+59,00 = **€ 1.564,00**

La scrivente precisa inoltre che, per ogni singolo duplicato di quietanza richiesto, è necessario sommare agli importi sopra indicati € 14,62 per imposta di bollo ed € 5,00 da versare alla Cassa Ipotecaria.

- [REDACTED]
- **Pignoramento immobiliare**, derivante da atto giudiziario in data 10 febbraio 2007, rep. n° 1907/2007, trascritto alla Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 106358/55753 in data 6 luglio 2007, a favore di

[REDACTED] e contro
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Visto quanto sopra, tenuto conto delle disposizioni del D. L.vo 374/1990, il costo per l'IMPOSTA IPOTECARIA è pari a € 168,00.

A detto importo deve essere aggiunto il costo della TASSA IPOTECARIA, pari a € 35,00 e l'IMPOSTA DI BOLLO, pari a € 59,00.

COSTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO: €
168,00 + 35,00 + 59,00 = € 262,00

<u>TOTALE COMPLESSIVO A CARICO DELLA PROCEDURA:</u>	
<u>€ 1.564,00 + € 262,00=</u>	<u>€ 1.826,00</u>

Relativamente al punto 5 del quesito, non si sono accertate formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Si precisa che non è stato possibile accertare la presenza di eventuali oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

7) CRITERI DI STIMA

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, la sottoscritta ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.



Si sono attentamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è tenuto conto in particolare del suo grado di vetustà e della sua ubicazione, e delle condizioni del mercato immobiliare locale.

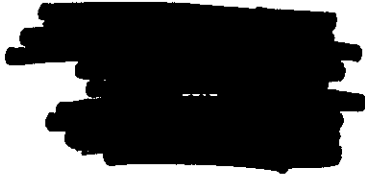
In funzione dello scopo della richiesta di stima, tra i numerosi criteri elaborati dalla teoria e dalla pratica dell'estimo (valore di costo, valore di capitalizzazione dei redditi, valore di mercato, ecc) l'Esperto ha ritenuto di applicare il CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo metodo si basa sul confronto tra l' oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene oggetto di stima. Con questo metodo, il parametro fisico di stima correntemente usato per gli immobili a residenza è il mq. di superficie commerciale.

Il metodo comparativo utilizzato nello specifico della valutazione dell'unità immobiliare sita in Pioltello, Via Cimarosa 3, si basa sia sull'analisi dei dati forniti dal listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Milano, accertati dalla Borsa Immobiliare di Milano e pubblicati semestralmente dalla Camera di Commercio in collaborazione con il F.I.M.A.A. e il Collegio Agenti d'Affari in mediazione della Provincia di Milano, sia sui dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, sia su informazioni raccolte dalla scrivente presso Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona.

Dall'analisi svolta, la scrivente rileva che:

- Secondo la Borsa Immobiliare di Milano, nel primo semestre 2008 i prezzi in Pioltello variavano, per appartamenti di età superiore ai 35 anni, da € 1.200,00/mq. a € 1.850,00/mq., con un valore medio di € 1.525,00/mq. (v. allegato 8).
- I prezzi accertati nella stessa zona dalla Agenzia del Territorio, nel primo semestre 2008 e per abitazioni di tipo economico caratterizzati da stato



conservativo normale, variavano da un minimo di € 1.550,00/mq. ad un massimo di € 1.800,00/mq., con un valore medio di € 1.675,00/mq. (v. allegato 9).

→ Come risulta dai siti di agenzie di intermediazione immobiliare, in zona, sono attualmente offerti per l'acquisto appartamenti simili a prezzi compresi tra 1.500,00/mq e € 1.900,00/mq. (v. allegato 10).



8) VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerato l'ubicazione della zona in cui è inserito il Condominio Plutone, l'Esperto valuta prudenzialmente il più probabile prezzo a cui potrebbe oggi essere venduto l'appartamento oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, in € 1.700,00/mq.

Tenuto conto della sua consistenza, la scrivente valuta pertanto il valore di mercato dell'appartamento sito in Pioltello, Via Cimarosa 3, distinto al N.C.E.U. al foglio 2, mapp. 306, subalterno 50 se libero, in € 1.700,00 x mq.59,00 = € 100.300,00.

Poiché l'appartamento risulta essere occupato dall'esecutato, l'Esperto ritiene congruo applicare un deprezzamento al massimo del 10% e stima pertanto il valore dell'appartamento, se occupato, pari a € 100.300,00 – 10% = € 90.270,00

La scrivente precisa che il totale complessivo dei costi di cancellazione iscrizioni e trascrizioni a carico della procedura è pari complessivamente a € 1.826,00, da detrarre dal ricavato della vendita dei beni.

9) SCHEDA RIASSUNTIVA CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

Località:	Pioltello, Via Cimarosa 3
Tipologia:	<u>APPARTAMENTO</u> : foglio 2, mapp. 306, sub. 50, A/3
Tipo contratto:	Vendita piena proprietà
Superficie:	<u>appartamento mq. 55,92 + balconi mq. 13,38</u>



Descrizione appartamento: n° 3 locali oltre servizi: cucina, soggiorno, camera da letto e un balcone con affaccio su via Mozart

Tipo stabile: **Civile, condominio**

Stato manutenzione stabile: **Mediocre**

Anno di costruzione: **1962**

Piani stabile: **9 piani fuori terra**

Piano appartamento **settimo piano (ottavo fuori terra)**

Esposizione: **ovest**

Finiture interne: **non valutate, per impossibilità accesso interno**

Impianti: **impianto elettrico, riscaldamento centralizzato, antenna tv, impianto citofonico.**

Stato occupazione: **occupato**

Altri elementi utili: **dotato di ascensore e di portineria**

Valore di mercato: **€ 1.700,00/mq, se libero**

VALUTAZIONE APPARTAMENTO: € 100.300,00 se libero; € 90.270,00 se occupato.

Confidando di aver ragguagliato la S.V. in merito al quesito postole, in data odierna la scrivente deposita, oltre ai fascicoli di parte, la presente relazione in originale , 1 copia cartacea e una copia su supporto informatico; provvede inoltre a inviarne copia al creditore precedente

Allega alla relazione i seguenti documenti:

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale
3. Estratto di mappa catastale
4. Cartografia di progetto

[REDACTED]

5. Certificato di Destinazione Urbanistica;
6. Avviso di sopralluogo, inviata all'esecutato e via fax al Legale Creditore Procedente;
7. Fax al Legale Creditore Procedente per avviso impossibilità di accesso all'u.i.;
8. Dati Borsa Immobiliare di Milano primo semestre 2008;
9. Dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2007
10. dati agenzie intermediazione immobiliare

Allega su foglio a parte i seguenti documenti:

1. Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze.
2. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie.

Milano, 2 febbraio 2009

L' ESPERTO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI

[REDACTED]

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI MILANO
CONSERVATORI
ESAGGIORATI

[REDACTED]