

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n. 3493/2013

CORDUSIO RMBS UCFIN
contro

G.E.: Dr.ssa. SIMONETTA SCIRPO

ELABORATO PERITALE

APPARTAMENTO
sito in Milano - via Pier Francesco Mola n. 37

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

p.e.c. : ambrosino.3237@oamilano.it

Giudice: Dr.ssa SIMONETTA SCIRPO
Perito: Arch. Luigi Ambrosino



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione del bene.
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 e caratteristiche particolari del bene.
9. Certificazione energetica e certificazioni impianti.
10. Valutazione complessiva del bene

RIEPILOGO DATI

DESCRIZIONE e IDENTIFICAZIONE

Nell'edificio residenziale sito in Milano, via Pier Francesco Mola, civico n. 37, piena proprietà (1/1) dell'unità immobiliare costituita da: **APPARTAMENTO** ad uso abitativo sito al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, oltre vano solaio al piano sottotetto. il tutto censito al NCEU, come segue:

- Fg. 180 - part. 92 - sub. 133 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 2,5 - s.c. 51 mq. - piano 2/5 - r.c. € 251,77- (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1983 del 14/02/1980 - allegato C).

Coerenze da nord ovest in senso orario:

- dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune, vano scala, appartamento di proprietà di terzi, via Salvator Rosa;
- del vano solaio: solaio di proprietà di terzi, vano scala, cortile comune, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune.

Prezzo base d'asta del lotto (piena proprietà)

- Valore di stima :

€ 88.000,00

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (5%), oltre oneri condominiali nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 81.000,00

Stato occupativo

L'unità immobiliare risulta attualmente in uso al debitore esecutato e pertanto trattandosi della intera piena proprietà del bene, allo stato sarebbe da ritenersi libera alla vendita.
In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero o occupato.



**Unità Immobiliare sita in
MILANO
Via Pier Francesco Mola, n. 37
- Lotto unico -**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **APPARTAMENTO (bilocale con servizi) al piano 2° (terzo fuori terra)**, sito in **Milano, via Pier Francesco Mola, al civico, 37**, composto da: **soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, oltre vano solaio al piano sottotetto**. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **50,00** circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%, solaio 25%).

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

- APPARTAMENTO -

intestazione:

proprietario per 1/1 della piena proprietà.

descrizione:

Fg. 180 - part. 92 - sub. 133 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 2,5 - s.c. 51 mq. - piano 2/5 - r.c. € 251,77
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1983 del 14/02/1980 - all. C)

Coerenze da nord ovest in senso orario:

- dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune, vano scala, appartamento di proprietà di terzi, via Salvator Rosa;
- del vano solaio: solaio di proprietà di terzi, vano scala, cortile comune, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: periferica (Cagnola - Villapizzone), di vecchia formazione a vocazione residenziale, a nord del centro storico di Milano. Arterie di riferimento stradale principale (viale Espinasse e viale Certosa) di traffico mediamente intenso con parcheggi non sufficienti (**all.ti A e B**).

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 600 mt: ospedale supermercati; farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, spazi verdi e parco giochi, centri sportivi, asilo nido, scuola materna, scuola media. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: tram di superficie (n. 19 con fermata a circa 100 mt.) MM5 a circa 600 mt.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta attualmente in uso al debitore esecutato e pertanto trattandosi della intera piena proprietà del bene, allo stato sarebbe da ritenersi libera alla vendita.
In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile 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 ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

a. Ipoteca volontaria: derivante da

A

ADALYA BANCA IMMOBILIARE S.P.A., con sede in Milano (c.f.: 13263030150), iscritta il 04.04.2003 ai n.ri. 33217/4297, per €. 220.000,00, (capitale €. 110.000,00) presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1^.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 17822 del 24.09.2013 contro favore di CORDUSIO RMBS UCFINB S.R.L., con sede in Verona (cod. fisc 04020820264), trascritto il 14.03.2014 ai n.ri 12366/9289 presso la Conservatoria dei RR. II - MI 1^, fino alla concorrenza di €. 96.178,30.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

- l'unità immobiliare costituisce porzione di un complesso edilizio edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/1967

Quanto rappresentato nei tipi grafici catastali, corrisponde all'attuale stato di fatto salvo la variazione di apertura laterale di accesso all'antibagno che, di per se non rappresenta una variazione essenziale rispetto all'assetto planimetrico all'origine della costruzione del fabbricato. Tale condizione consegue la presunta regolarità edilizia della unità immobiliare.

4.3.2. Conformità catastale:

Come indicato nel paragrafo che precede la scheda catastale (all. C), con la relativa planimetria, rappresenta il bene nello stato originario così come rilevato e pertanto risulta conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Oneri di natura condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014-2015 (cons.)	circa	€.	1.300,00	(all. F)
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015-2016 (prev.)	circa	€.	1.300,00	(all. F)
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		€.	000,00	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		€.	3.823,49	(all. F)
Spese straordinarie previste ma non deliberate (valvole termostatiche)		€.	000,00	
M/M di proprietà = 14,00/1000 - M/M riscaldamento = 15,62/1000				

5.2. Altro

Cause in corso : il presente procedimento
Atti ablativi : nessuno



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio

6.1 Attuali proprietari:

proprietario per 1/1 della piena proprietà:

- Fg. 180 - part. 92 - sub. 133 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 2,5 - s.c. 47 mq. - piano 3/S1 - r.c. € 251,77 - atto di vendita del 01/12/2006, rep. 118708/14365, notaio Cesare Suriani, trascritto nei RR.II. di Milano 1[^], il 041/04/2003 ai n.ri 33216/23328; venditori Musmeci Maria Giuseppina, Nunzio e Paolo (all. R).

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

12706 notaio Marcello Cellina, trascritto a Milano 1[^] il 15/05/1980 ai n.ri 20612/16925

7. PRATICHE EDILIZIE

- 7.1 **Fabbricato edificato in data antecedente 1° settembre 1967.** Circa le opere interne, così come dichiarate nel titolo di provenienza e riferite alla comunicazione data del 26 giugno 1986, non si è riscontrata la pratica relativa e pertanto si fa riferimento quanto espresso al par. 4.3 del cap. 4.
- 7.2 Dalle verifiche a terminale del settore Edilizia Privata del Comune di Milano, **non risulta emesso alcun certificato di ABITABILITA'** (comunque non necessario ai fini del trasferimento del bene).
- 7.3 **Attuale destinazione urbanistica** secondo il P.G.T. attuale in ambito territoriale NAF "Nuclei di antica formazione"; con indicazione morfologica NAF "Nuclei di antica formazione", le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali futuri interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo I Capo I - art. 2.a.i e Titolo II Capo I art. 13.2.d, estratti dalle N.T.A., per le quali si raccomanda una attenta lettura circa gli 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 ed inserito in un contesto residenziale di tipo popolare costituito da un edificio/complesso che si eleva fino a cinque piani fuori terra, oltre seminterrato e che insiste sulla più consistente parte terminale d'angolo di un isolato ubicato sull'angolo delle vie Pier Francesco Mola e Salvator Rosa (indicazione toponomastica civico 37 di via Pier Francesco Mola con ingresso pedonale principale e civico 20 di via Salvator Rosa per ingresso carraio). L'unità in esame si trova nella parte laterale prospiciente la via Salvator Rosa sulla quale ha affaccio esterno con altro affaccio contrapposto sull'area cortilizia interna da cui, attraverso il vano scala interno (lato via S. Rosa) si ha accesso diretto all'unità in esame.

Il fabbricato è di caratteristiche esterne omogenee, seppur articolato con due altezze differenti, ma con struttura analoga compatta e rifiniture esterne uniformi. Edificato in epoca risalente al periodo 1930/1940, di categoria popolare, risulta contornato da insediamenti e fabbricati misti di carattere storico ed in parte recente, con attuale prevalente destinazione residenziale ed in parte produttiva, che determinano una densità edilizia media.

L'ingresso pedonale comune è posto in posizione centrale sull'angolo delle due vie ed è dotato di un portone in legno massiccio a due ante posto a quota rialzata superabile con quattro gradini, mentre l'accesso carraio, per il transito nell'area cortilizia, è posizionato a livello strada sulla via Salvator Rosa. L'ingresso carraio da accesso in piano all'area cortilizia a quota ribassata (pavimentata in conglomerato bituminoso e dotata di parcheggi) che convoglia ai due vani scala di approdo ai ballatoi. Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tipica dell'epoca con elementi esterni in buona parte originari, tenuti in condizione manutentiva sufficiente, secondo la descrizione che segue. (all. B - foto aerea) (foto 1-2-3-4-5-6-7-8)

- **Struttura** con telaio in cls armato, solai in laterocemento, tetto a falde e parzialmente piano.
- **Facciate** tinteggiate uniformemente (con sola separazione cromatica della zoccolatura) su intonaco civile, caratterizzate da lesene e marcapiani delineanti una maglia a rilievo; le soglie delle finestre sono in conglomerato di cemento (foto 1-2-3-4-8).

- Sistemi oscuranti esterni costituiti da persiane ed avvolgibili in pvc. (foto 1-2-3-4-8)
 - L'ingresso comune (pedonale) è ubicato sulla via Mola, in posizione centrale prospiciente il fronte sull'angolo strada ed è dotato di portone in legno massiccio ad accesso coperto con immissione nell'atrio di distribuzione diretta al vano scala interno ai ballatoi e all'area cortilizia. (foto 1-3-5-6-7)
 - Il vano scala semicircolare (dotato di ascensore ed identificato con lettera B) ha accesso aperto diretto dall'area cortilizia e risulta dotato di ampia aero-illuminazione; le rampe semicircolari hanno gradini rivestiti in lastre di marmo (tipo Carrara) e parapetto misto in muratura e corrimano in ferro, con approdo ai ballatoi aperti che presentano il pavimento dei piani in piastrelle ricomposte di graniglia e cemento (marmette); pareti ampiamente finestrate con elementi modulari in cemento. (foto 4-8-9-10)
- Accessori e servizi: servizio di portineria part-time.

8.2 NATURA E DESCRIZIONE DEL BENE

APPARTAMENTO residenziale al piano 2° (terzo fuori terra), sito in Milano, via Pier Francesco Mola, civico n. 37, composto da: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, oltre vano solaio al piano sottotetto, identificato e censito al NCEU, come segue:

Fg. 180 - part. 92 - sub. 133 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 2,5 - s.c. 51 mq. - piano 2/5 - r.c. €. 251,77
 (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1983 del 14/02/1980 - all. C).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,30, ed una consistenza calcolata secondo la tabella seguente (muri esterni compresi muri d'ambito al 50%):

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposiz.	Condizioni
residenziale	mq.		Mq.		
Superficie residenziale	48,00	1	48,00	est/ovest	discrete
Solaio	8,00	0,25	2,00		discrete
Mq. totali	56,00		50,00		

Caratteristiche tipologiche e finiture del bene pignorato

Infissi esterni	Tipologia : ante a battente in legno con vetro semplice e parte alluminio Anodizzato (bagno)
Protezioni esterne	Condizioni: appena sufficienti Tipologia : persiane in alluminio Condizioni: sufficienti
Infissi interni	Tipologia : ante a battente in legno verniciato (ove presenti) Condizioni: scarse
Uscio interno	Tipologia : doppia anta a battente in legno verniciato (barra sicurezza appl.) Condizioni: sufficienti
Plafoni:	Materiale : intonaco e tinteggiatura Condizioni: appena sufficienti
Pareti (interne):	Materiale : forati + intonaco + tinteggiatura. Condizioni: sufficienti
Pavimenti	Soggiorno/cucina: piastrelle ceramiche decorate (cm. 20x20); Camera: piastrelle ricomposto graniglia e cemento ("marmette" cm. 20x20); Bagno: piastrelle in ceramica smaltata (cm. 10x20). Condizioni: appena sufficienti.
Rivestimenti	Bagno: rifinito a smalto fin ad h. circa cm. 160 Cucina: parte piastrelle ceramica (cm 20x20) unico lato. Condizioni: appena sufficienti
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, di tecnologia remota. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non presenti
Impianto gas	Alimentazione: metano per cottura e scaldacqua. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non presenti
Impianto termico	Centralizzato: elementi radianti esterni. Condizioni: attivo e funzionante. Certificazioni: non presenti.

Impianto citofonico:	Tipologia: audio. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
Impianto telefonico	Tipologia: non verificata. Condizioni: non verificate.
Condizionamento Climatizzazione	Tipologia: non presente Condizioni: non verificabili
Antenna TV	Tipologia: centralizzata. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
Antifurto	Tipologia: non presente. Condizioni: non verificabili.

DESCRIZIONE PARTICOLARE

L'unità immobiliare in esame risulta ubicata al piano secondo (terzo fuori terra), ove giunti dalla scala (C), la si può identificare conuscio d'ingresso ubicato sulla parte frontale alla rampa di salita **(foto 10)**.

Si configura come alloggio residenziale (bilocale e servizio oltre vano solaio di dimensioni contenute), ad h. interna di mt. 3,30, con **soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, oltre vano solaio al piano sottotetto**, con doppio fronte in affaccio (orientamento nord/est - sud/ovest) su area cortilizia interna e fronte strada (planimetria *all. C*). Si presenta in sufficiente ordine, rifinito con materiali di tipo economico prevalentemente dell'epoca di costruzione, solo parzialmente rinnovati in epoca più recente (in particolare pavimento soggiorno/cucina, persiane esterne e finestra bagno), così come descritti nella tabella che precede e secondo la seguente distribuzione ed utilizzo: soggiorno/cucina di circa 18 mq. utili; con ingresso a vista dall'uscio di accesso dal ballatoio; bagno con antibagno di scarsi 3 mq. utili dotato di lavabo, w.c. e vasca a sedere, con apparecchi desueti; camera di circa 19 mq. utili con passaggio diretto da soggiorno, tramite porta in legno verniciato con riquadro a telaio vetrato; solaio di circa 7 mq. utili (valutati in pianta per indisponibilità delle chiavi e mancato accesso).

Pareti e plafoni interni risultano diffusamente tingeggiati alla vista in condizioni sufficienti e nei limiti dello stato delle finiture originarie dell'unità immobiliare **(foto da 10 a 18)**.

Impianti: impianto elettrico di epoca remota (tipo Magic B ticino); impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e lavello cucina); impianto termico di tipo centralizzato, con la presenza di elementi radianti esterni, per i quali sono state deliberate le applicazioni di termo valvole entro l'inizio della prossima gestione di riscaldamento.

Per quanto precede si precisa comunque che gli impianti esistenti, pur presentando caratteristiche recenti con condizioni di sufficiente funzionalità, 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 sufficiente, l'alloggio si presenta complessivamente con un livello di manutenzione **appena sufficiente**.

8.4. ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al secondo piano all'interno di un edificio con vano scala dotato di impianto ascensore realizzato con dimensionamenti non in linea con le norme di cui alla L. 13/89) **NON CONSENTE ATTUALMENTE LA REGOLARE ACCESSIBILITA' SALVO L'EVENTUALITÀ DI DATTAMENTO AD UNA CERTA LA VISIBILITÀ DELLO STESSO BENE.**

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA e DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI

9.1. l'unità immobiliare **è stata dotata di A.P.E** (attestazione di prestazione energetica) di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n. 24/2006, come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive integrazioni/variazioni, predisposta dallo scrivente tramite tecnico ausiliario di sua fiducia, che la colloca in **classe energetica F (all. E)**.

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 di cui alle Leggi n. 46/90 e 10/91 per quanto attiene l'impianto elettrico e l'impianto gas (all.G) mentre **la caldaia non risulta essere dotata della necessaria documentazione.**



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 1° semestre 2015, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare autunno 2015;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2015;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

10.3. Valutazione corpi e/o unità

APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie commerciale	Valore medio unitario al mq.	Valore complessivo	Valore diritto intero
Residenziale	mq. 50	€ 1.760,00	€ 88.000,00	€ 88.000,00

Riepilogo

ID	immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto intero (1/1)
Appartamento	Lotto unico	mq. 50	€ 88.000,00	€ 88.000,00

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.	- € 4.400,00
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)	- € 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- € 2.600,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 81.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 60.000,00



IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Nell'edificio residenziale sito in **Milano, via Pier Francesco Mola, civico n. 37, piena proprietà (1/1)** dell'unità immobiliare costituita da: **APPARTAMENTO** ad uso abitativo sito al **piano secondo**, composto da **soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, oltre vano solaio al piano sottotetto**, il tutto censito al NCEU, come segue:

- **Fg. 180 - part. 92 - sub. 133 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 2,5 - s.c. 51 mq. - piano 2/5 - r.c. € 251,77-**
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 1983 del 14/02/1980 - all. C).

Coerenze da nord ovest in senso orario:

- **dell'appartamento:** appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune, vano scala, appartamento di proprietà di terzi, via Salvator Rosa;
- **del vano solaio:** solaio di proprietà di terzi, vano scala, cortile comune, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune.

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, 13 maggio 2016

Il perito
Arch. Luigi Ambrosino

Allegati

- A - localizzazione comunale;
- B - foto aerea;
- C - scheda planimetrica catastale in scala 1:200 con visura;
- D - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- E - A.P.E. attestazione prestazione energetica;
- F - prospetti contabili condominio;
- G - visura sintetica formalità aggiornata;
- N1/N2 - attestati invio relazione;
- R - titolo di provenienza;
- **Dossier fotografico** (18 pose dei luoghi).

