



**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. Dr.ssa Anna Ferrari

R.G.E. n° 1295/2011

**Procedura promossa da:
SEGAFREDO ZANETTI S.P.A.
contro**

**Beni pignorati
QUOTA DI ½ APPARTAMENTO
piano 2° - sito in MILANO - via Monte Oliveto, n. 10**

PERIZIA DELL'ESPERTO - Arch. LUIGI AMBROSINO



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

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

RIEPILOGO

Nell'edificio sito in **Milano, via Monte Oliveto, n. 10, quota di 1/2** di **UNITA' IMMOBILIARE al piano secondo** composta da **soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera, bagno e balcone, oltre ripostiglio esterno e vano cantina al piano interrato**, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 565 - part. 110 - sub. 711 - piano 2/S1 - z.c. 3 - cat. A/3 - Cl. 2 - vani 3,5 - r.c. €. 334,41- (meglio identificato con scheda planimetrica n. 56594 del 07/06/2000 - **allegato C**).

L'unità risulta disabitata. Dalle verifiche eseguite presso l'Ag. delle Entrate non si sono riscontrati contratti locativi registrati e pertanto sarebbe da ritenersi libera alla vendita, ma in ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero occupato.

- **valore intero libero a corpo €. 120.000,00 (centoventimila/00)**
- valore intero occupato a corpo €. 86.000,00 (ottantaseimila/00)
- **valore quota di 1/2 €. 50.000,00 (cinquantamila/00)**



1. INCARICO - QUESITO

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

- a) in data 12.10.2012 è stato nominato Esperto nella esecuzione in oggetto;
- b) il sottoscritto il 05.02.2013 ha accettato l'incarico ricevuto e prestato il giuramento di rito;
- c) che nell'udienza il Sig. Giudice ha formulato il seguente *QUESITO*:

Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti ex art 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al/i debitore/i;

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

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



comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

10. **Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**

- dati catastali dell'immobile;
- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
- se l'immobile debba ritenersi libero o occupato
- valore dell'immobile libero ed occupato
- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

Alleghi inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

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

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

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



La S.V.I. assegnando il termine per il deposito della presente entro i 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 30/01/2014, ha dato scadenza fino al 16 dicembre 2013. Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la seguente relazione.

2. ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO e BENI COLPITI

Il bene risulta descritto ed identificato nel **comune di Milano, via Monte Oliveto, n° 10**, come unità immobiliare così costituita da: **QUOTA DI 1/2 DELL'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** censita nel N.C.E.U di detto comune come segue:

- fg. 565 - part. 110 - sub. 711 - piano 2/S1 - z.c. 3 - cat. A/3 - Cl. 2 - vani 3,5 - r.c. €. 334,41- (meglio identificato con scheda planimetrica n. 56594 del 07/06/2000 - **allegato C**).

Il sopra indicato bene è stato sottoposto ai seguenti atti:

- **pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1^, il 21.06.2011 ai n.ri 39053/26425, **a favore** di SEGAFREDO ZANETTI S.P.A., con sede in Bologna (cod. fisc.: 00526881206) ed **a carico** (per la quota di 1/2) di _____ a garanzia della somma ingiunta di €. 2.279,00, oltre interessi e spese.

3. ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA

La quota di **proprietà per 1/2** del bene sopra indicato, pervenne a favore di _____

_____, in forza di testamento olografo in data 20/09/1994 pubblicato con atto in autentica 19.09.1996, n° 670/157 di Rep. Luca Zona, Notaio in Cologno Monzese, e dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 17/10/1996 al n. 10477 (**all. R**).

4. 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,
- la regolarità e completezza delle prescritte certificazioni storiche.

Sulla base della certificazione storica prodotta agli atti, il bene in oggetto NON risulterebbe essere gravato da altre formalità pregiudizievoli.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il sottoscritto ha potuto accedere e visionare il bene sopra indicato, alla presenza della comproprietaria (Sig.ra _____) in data 05 novembre 2013, come da avviso



regolarmente inviato con raccomandata a.r. e posta ordinaria (**all.ti N1-N2**).

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

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale situato in una zona periferica tra il fondo di via Mecenate e Linate (Ponte Lambro) ad est del centro storico di Milano. Il fabbricato è ubicato in posizione quasi terminale della via Monte Oliveto (arteria secondaria a senso unico di marcia di collegamento al solo traffico locale. La zona risulta a scarsa densità abitativa, con presenza prevalente di edilizia residenziale caratterizzata da tipologia storica (epoca fine anni 1940, primi 1960) ed in parte anche più recente. Nel contorno del quartiere si apprezza la presenza di ampi spazi pubblici e verdi definiti a parco e/o giardino ed in parte incolti.

Il quartiere ed in particolare lo stabile, sono serviti a breve raggio da infrastrutture commerciali di piccolo/medio livello oltre che da strutture sanitarie e di servizio, il trasporto pubblico (linea di superficie n. 66) ha fermata a circa 200 mt. (**allegato A** - estratto stradale / **allegato B** - foto satellitare).

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata fa parte (a prevalente destinazione residenziale con sole tre vetrine d'angolo a negozio a piano terra), è contraddistinto dal civico 10 della via Monte Oliveto ed è costituito da un unico edificio a pianta articolata ad angolo che si eleva su 5 piani fuori terra, oltre il piano seminterrato (dotato di area cortilizia retrostante), con due fronti strada, di cui: il principale sulla via Monte Oliveto e laterale sulla via Montecassino. Edificato nella seconda metà decennio 1930, di categoria popolare, si presenta nelle sue parti comuni in uno stato di discreta manutenzione. L'accesso al condominio avviene sui due fronti di cui il principale (su via Monte Oliveto) è dotato di portone carraio vetrato con serramento in ferro a doppia anta, che immette nell'androne comune ed il secondario laterale (su via Montecassino), sempre carraio ad anta unica in ferro immette direttamente nell'area cortilizia. **(foto 1-2- 3-4)**

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

- **Struttura** costituita da ossatura portante mista in mattoni e c.c.a., solai misti;
- **Copertura:** falde di media pendenza con elementi minuti in argilla .
- **Facciate** rifinite globalmente in intonaco semiplastico frattazzato con zoccolatura rivestita in piastrelle a spacco di pietra (serizzo antigorio), fasce marcapiano e profili di finestre e portefinestre con davanzali (in cemento decorativo) tinteggiati con pittura al quarzo. Balconate che si presentano con sporto totale al filo di facciata ed hanno parapetti misti intervallati da intelaiatura in ferro e muratura. **(foto 1-2-3)**
- **I sistemi oscuranti** sono costituiti prevalentemente da avvolgibili in plastica. **(foto 1-2-3)**
- **Androne ingresso ed atrio principale** dotato di portone a due ante (per passaggio carraio) con serramento in ferro a tutta altezza (pulsantiera citofonica su fianco destro), è posizionato



frontalmente sulla via Monte Oliveto in linea di facciata. L'androne è di tipo aperto, semplice e lineare, di dimensione ampia con pavimentazione lastricata a fasce longitudinali in pietra (per traccia carrabile) e lastre di marmo; zoccolatura in pietra con boiserie superiore decorata a pittura; pareti e soffitto tinteggiati. Sul fondo dell'androne, con fronte opposto all'ingresso, tramite portone vetrato a due ante con serramento in ferro a tutta altezza e, si ha accesso al cortile interno che presenta pavimentazione in mattoncini autobloccanti di cls autoclavato, mentre lateralmente, tramite varco aperto a quota leggermente rialzata di un gradino, si passa nell'atrio del vano scala. **(foto 3-4-5)**

- **Il vano scala non è dotato di ascensore** e si presenta con discreta ampiezza e tromba aperta, dando approdo (verso il fondo previo superamento di altri tre gradini) anche ad un corridoio di accesso ad altre unità e retro negozi. Presenta pavimentazione con piastrelle in ricomposto di graniglia e cemento (marmette) e pareti con zoccolatura decorata a pittura (simil marmo). Le rampe sono costituite da gradini (in ricomposto di graniglia e cemento) incastonati a sbalzo nella muratura portante; ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno. I pianerottoli hanno pavimentazione con piastrelle in ricomposto di graniglia e cemento (marmette) e distribuiscono su vari appartamenti ubicati da ambo i lati di sviluppo a partire dall'arrivo centrale della rampa; pareti e plafoni tinteggiati su intonaco civile. **(foto 5-6-7)**

- **Dotazione di servizi:** citofono senza servizio di portineria.

5.b NATURA E DESCRIZIONE PARTICOLARE DEL BENE

L'unità immobiliare risulta ubicata al secondo piano con unico fronte che affaccia sulla via Monteccassino ed è composto da: **soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera, bagno e balcone, oltre ripostiglio esterno e vano cantina al piano interrato**, per complessivi **commerciali mq. 54,00 circa** (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%), così conteggiati:

<i>Parti</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	Superf. commerciale
appartamento con rip.	mq. 52,00	1	mq. 52,35
balcone	mq. 2,60	0,33	mq. 0,85
cantina	mq. 2,40	0,33	mq. 0,80

Il bene, di h. interna mt. 3,30, si configura come alloggio residenziale di piccola dimensione (bilocale), rifinito con materiali di tipo civile rinnovati rispetto agli originari, ha distribuzione e caratteristiche secondo la descrizione che segue (vedi anche planimetria **allegato C**).

Soggiorno/cucina (foto 7-8-9): locale di di circa 18 mq. con accesso diretto dal pianerottolo tramite doppia porta esterna in legno verniciato ed interna in legno tipo noce; presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x25), pareti rifinite in rivestimento plastico graffiato ad esclusione dell'angolo cottura che presenta rivestimento in piastrelle



ceramiche (cm 20x25) ad h. cm. 150, plafone tinteggiato. Il locale può valersi di aeroilluminazione diretta tramite portafinestra a due ante con serramento in alluminio elettro-colorato con vetro-camera, (dotato di avvolgibile manuale per l'oscuramento) che immette nel balconcino che presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata **(foto 10)**.

Disimpegno (foto 11-13): di superficie limitata al passaggio (1,5 mq.) con accesso dal soggiorno tramite porta in legno tipo noce con specchiatura in vetro, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30) in continuità con la camera pareti rifinite in rivestimento plastico graffiato e plafone tinteggiato.

Camera (foto 11-12): di circa 13 mq., con accesso diretto dal disimpegno tramite porta in legno tipo noce con specchiatura in vetro; ha pavimentazione con piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30), pareti rifinite in rivestimento plastico graffiato e plafone tinteggiato. Il locale può valersi di aero-illuminazione diretta tramite finestra a due ante con serramento in alluminio elettro-colorato con vetro-camera, (dotato di avvolgibile manuale per l'oscuramento).

Bagno (foto 13-14): di circa 4 mq., provvisto di aero-illuminazione diretta tramite finestra ad anta unica con serramento in legno e vetro-camera. Ha pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x25), idem per il rivestimento pareti ad h. cm. 200; rimanenti pareti e plafone tinteggiati su intonaco civile. Dotazione di sanitari: lavabo w.c., vasca e cabina doccia.

Ripostiglio (foto 15): piccolo vano di superficie minima (1,2 mq.) ubicato sul alto opposto del vano scala con accesso tramite porta in legno verniciato. Il vano può valersi di aero-illuminazione diretta tramite finestrino vetrato con telaio in ferro; presenta pavimentazione con piastrelle in ricomposto di cemento e graniglia (cm. 20x20).

Cantina (foto 16): locale di circa 2 mq. utili ad h. interna mt. 2,30, dotato di feritoia per aerazione esterna; presenta pavimentazione con piastrelle in ricomposto di cemento e graniglia (cm. 20x20), pareti tinteggiate su intonaco rustico e porta in lamiera zincata.

Impianti: impianto elettrico distribuito ed incassato nella muratura, con frutti e telai di tecnologia recente, ma non certificati; impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (bagno e angolo cottura e regolarmente incassato nella muratura; impianto termico autonomo con caldaia a gas metano e distribuito per l'adduzione agli elementi radianti esterni in ghisa.

5.c STATO DI CONSERVAZIONE

l'alloggio si presenta in **sufficiente stato di manutenzione**.

5.d STATO OCCUPATIVO DEL BENE

Il bene da quanto constatato durante il sopralluogo attualmente risulta disabitato. Dalle verifiche eseguite presso l'Ag. delle Entrate non si sono riscontrati contratti locativi registrati e



pertanto sarebbe da ritenersi libero, ma in ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero occupato.

5.e NOTE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

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

6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

a. Il bene pignorato è una unità immobiliare che costituisce porzione di un edificio residenziale costruito originariamente in epoca antecedente al 1967 (N.O. n. 7126 del 8/04/1935).

c. Il fabbricato ricade in zona urbanistica, classificata nel P.G.T. di Milano, con la seguente destinazione: "ZONE A e B DI RECUPERO (cod. B2)", le cui prescrizioni, limiti, destinazioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali futuri interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo I Capo V - art. 34, estratto dalle N.T.A., per il quali si raccomanda una attenta lettura circa le potenzialità di intervento per quanto riguarda le eventuali opere di trasformazione e/o manutenzione straordinaria (**all. D**).

c. Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale, denunciata al NCEU con scheda planimetrica prot. n. 56594 del 07/06/2000 (**all. C**) e corrispondente all'attuale assetto distributivo interno derivato da intervento di ristrutturazione dell'intero stabile eseguito a seguito di concessione n. 3302 del 18/12/1995 (atti 86376/192/87) rilasciata dal Settore Edilizia Privata del Comune di Milano (**all. E**).

d. L'abitabilità (Licenza di Occupazione) per l'intero stabile è stata rilasciata dal Comune di Milano - Ripartizione Edilizia Privata con Licenza di cui al n. 167 del 12/05/1941/XIX° - Atti 94189/15631/38 (**all. F**).

7. ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha dichiarato telefonicamente che non risultano debiti arretrati, nei confronti del Condominio di via Monte Oliveto, n. 10 - Milano, a carico dell'unità immobiliare in esame.

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

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI

A fronte di richiesta avanzata agli attuali proprietari eseguiti ed all'amministrazione condominiale, è stato dato riscontro, secondo quanto segue :

a) l'unità in esame, **E' STATA DOTATA della certificazione energetica** di cui al D. lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L. R. n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, a seguito di apposita elaborazione predisposta dallo scrivente tramite proprio tecnico ausiliario abilitato come da certificato (all. G).

a) l'unità immobiliare in esame **NON RISULTA dotata di documentazione** in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37 - 22/1/2008 Ministero sviluppo economico.

10. IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Nell'edificio sito in **Milano, via Monte Oliveto, n. 10, quota di 1/2** di **UNITA' IMMOBILIARE al piano secondo** composta da ***soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera, bagno e balcone, oltre ripostiglio esterno e vano cantina al piano interrato***, il tutto censito al NCEU, come segue:

- fg. 565 - part. 110 - sub. 711 - piano 2/S1 - z.c. 3 - cat. A/3 - Cl. 2 - vani 3,5 - r.c. €. 334,41- (meglio identificato con scheda planimetrica n. 56594 del 07/06/2000 - **allegato C**);

Coerenze a corpo in senso orario



- dell'appartamento:

a nord via Montecassino, ad est altra proprietà, a sud corridoio comune e altra proprietà, ad ovest cortile comune;

- del ripostiglio:

a nord altra proprietà, ad est corridoio comune, a sud altra proprietà, ad ovest cortile comune;

- della cantina:

a nord altra proprietà, ad est, sud e ovest corridoi comuni.

11. VALORI DI MERCATO e STIMA FINALE

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

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, del bene;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- la posizione debitoria nei confronti del condominio;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti: "Quotazioni mercato immobiliare primavera 2013 da Consulente Immobiliare"; "Osservatorio dei Valori Immobiliari della Agenzia del territorio"; "Listino dei Prezzi degli Immobili, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano" riferito al secondo semestre 2012 e da "Osservatorio Immobiliare 2012 - Gruppo Tecnocasa"; oltre annunci reperiti su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

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

- **valore intero libero a corpo €. 120.000,00 (centoventimila/00)**
- valore intero occupato a corpo €. 86.000,00 (ottantaseimila/00)
- **valore quota di 1/2 €. 50.000,00 (cinquantamila/00)**



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

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi (di rifiuti, ecc.), inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dimensionali degli immobili, si precisa che gli stessi, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La presente relazione si compone di n. 12 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 al Tribunale di Milano - Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Milano 18 novembre 2013

In fede
Arch. Luigi Ambrosino

ALLEGATI:

- **A1** - localizzazione comunale;
- **B** - foto aerea;
- **C** - scheda planimetrica catastale con visura;
- **D** - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- **E** - Concessione edilizia;
- **F** - abitabilità;
- **G** - certificazione energetica
- **N1/N2/N3** - avvisi, comunicazioni ed invii;
- **R** - titolo di provenienza;
- **n° 16** stampe di pose fotografiche dei luoghi.

