

Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

Studio: Via Vincenzo da Seregno, 19 - 20161 Milano - Tel. 02 - 66 20 33 25 R.A. - Fax 02 - 66 20 49 82

Partita IVA n.: 10627780157 - Codice Fiscale: JLL SVB 65C57 F205F

Albo degli Architetto della Provincia di Milano al nr. 7423

Consulente tecnico del Tribunale di Milano al nr. 9193

Perito Penale del Tribunale di Milano al n. 519

E-mail certificata: ajello.7423@oamilano.it

E-mail: silvia@studioajello.it

www.studioajello.it

TRIBUNALE DI MILANO Sez. Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa TERNI Susanna

R.G.E. 852/2010

CAUSA PROMOSSA DA: TERSICORE SRL – FBS SPA

CONTRO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PER I BENI SITI IN:

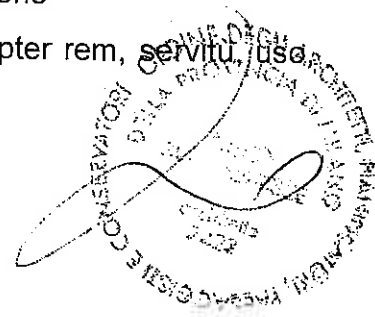
VILLA CORTESE (MILANO), PIAZZA DELLA VITTORIA – VIA AIROLDI



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

QUESITO ESPRESSO DAL G.E.:

- PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
 - PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed 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 della relativa ricevuta di ritorno;
 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 immobili/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo di 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 limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione)

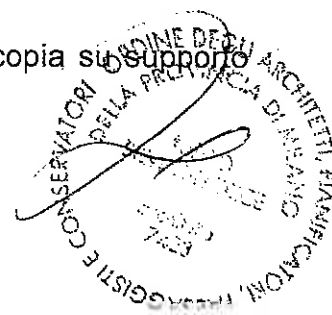


Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

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 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 01° settembre 1967.
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.05 attuativa della direttiva CE N° 2002/91 nonché della Legge Regionale N° 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 N° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
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.

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
- d) gli avvisi di ricevimento della/e raccomandata/e 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.



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

1° domanda del quesito:

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

Ad avvertire il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Risposta:

La raccomandata per effettuare il sopralluogo dell'unità immobiliare era stata inviata all'esecutore _____, nella persona del legale rappresentante _____, in data 11.04.11. La stessa è stata restituita al mittente in data 19.04.11 in quanto "trasferito".

Sono stati comunque esperiti sopralluoghi in date ed orari variabili onde poter incontrare gli occupanti dell'immobile pignorato, dato che i vicini di casa asserivano che lo stesso era regolarmente occupato, oltre ad aver lasciato comunicazione scritta sul posto, ma senza nessun risultato.

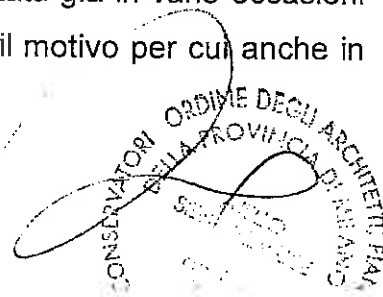
Non riuscendo ad effettuare regolare sopralluogo, in data 04.07.2011, il Giudice Dott.ssa Susanna Terni, in udienza disponeva la sostituzione del custode nominando la Sivag.

In data 15.09.2011 alle ore 10.30 avrebbe dovuto essere effettuato il sopralluogo alla presenza della soc. Sivag ma questa posticipava al giorno 23.09.2011 la medesima incombenza.

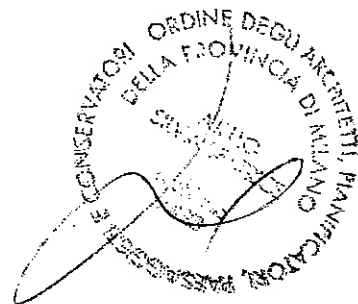
Nel corso del sopralluogo si rilevava che l'appartamento ed un box erano occupati dalla signora _____ la quale, _____ conviveva con la nipote _____

(importante evidenziare l'errore della Sivag che segnala la nipote con il nome _____)

La signorina _____ ci informava che la nonna era stata già in varie occasioni ricoverata in ospedale per gravi problemi cardiaci e questo era il motivo per cui anche in quella circostanza la stessa era assente.



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello



E' importante rilevare che il Legale rappresentante della

E' stato richiesto alla _____ il titolo per cui occupasse con _____ l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e la stessa ha prontamente detto che era stato comprato dalla _____

Per avvalorare l'affermazione la stessa ci faceva prendere visione dei versamenti che la _____ aveva effettuato, (un decennio prima), per un importo pari a £ 100.000.000, (centomilioni di lire), con relative scritture private annesse.

Tutta la pratica della vendita era stata seguita da un certo _____ che si era presentato quale avente titolo della società costruttrice.

Alla richiesta di poter estrarre copia dai documenti sottoposti alla nostra attenzione, la _____ si riservava di chiamare il suo legale, la nonna e di farci sapere in merito.

Si procedeva quindi ad effettuare il sopralluogo ed un accurato rilievo fotografico dell'appartamento, della cantina (non menzionata dalla Sivag), e di tutti i box oggetto di esecuzione immobiliare.

Ad esclusione dell'appartamento, della cantina e di un box in uso alla _____ e di un box che risultava già aperto, gli altri tre box sono stati oggetto di apertura forzata.

Successivamente a tale incontro, non trovando nulla in Conservatoria che avvalorasse le affermazioni della _____ ci siamo messi in contatto telefonico con la _____ per avere maggiori dettagli e le copie dei documenti in loro possesso.

La signora _____ affermava a questo punto che il rogito non era stato formalizzato perché _____ non si era presentato all'incontro, che tale pratica era comunque seguita dal suo avvocato e che la stessa sarebbe stata ben contenta se l'appartamento fosse stato venduto all'Asta perché in tal modo avrebbe potuto rientrare in possesso dei suoi soldi per comprare un'altra casa.

Non riuscendo ad ottenere neppure dalla _____ la copia dei documenti in più occasioni richiesti, ho cercato in tutti i modi di mettermi in contatto con l'avvocato della signora.

Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

L'avv. _____ che era a conoscenza della vicenda, (nonostante fossero passati molti anni), mi confermava il versamento dei soldi da parte della _____ ma riferiva anche che il rogito non era mai stato formalizzato e che per tale ragione aveva suggerito alla cliente di far causa onde ottenere l'assegnazione del bene. La signora _____ ha più di 80 anni e non ha ritenuto, per la sua età e per una questione economica, che la causa fosse la strada migliore da percorrere in tale frangente. A mio modesto avviso non ha compreso la gravità della situazione. Da parte sua la _____ mi ha comunicato di essere a posto con la coscienza in quanto paga regolarmente le spese condominiali ordinarie e straordinarie.

L'avv. _____ non avendo comunque più il mandato professionale per assistere _____ mi riferiva di non essere neppure più in possesso di alcun documento relativo alla vicenda sopra menzionata e di non poter intervenire se non espressamente nominato dalla cliente.



2° domanda del quesito:

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;

Risposta:

- **CONFINI:**

Appartamento: da Nord mapp. 253, ad Est cortile comune condominiale, a Sud cortile comune condominiale, ad Ovest altra unità immobiliare e corridoio comune condominiale.

Cantina: da Nord mapp. 253, ad Est corridoio comune condominiale, a Sud altra unità immobiliare, ad Ovest vicolo Airoidi.

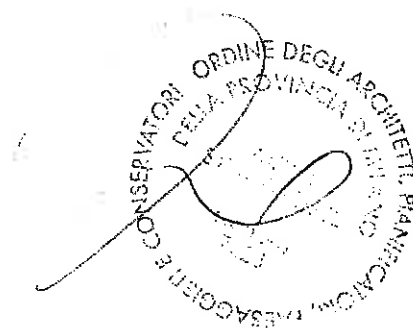
Box 1: da Nord mapp. 253, ad Est altra unità immobiliare sub. 39, a Sud corsia di transito comune condominiale, ad Ovest scale comuni condominiali.

Box 2: da Nord mapp. 253, ad Est altra unità immobiliare, sub. 40, a Sud corsia di transito comune condominiale, ad Ovest sub. 38.

Box 3: da Nord mapp. 253, ad Est altra unità immobiliare sub. 41, a Sud corsia di transito comune condominiale, ad Ovest sub. 39.

Box 4: da Nord altra unità immobiliare sub. 59, ad Est corsia di transito comune condominiale, a Sud altra unità immobiliare sub. 57, ad Ovest disimpegno comune condominiale.

Box 5: da Nord altra unità immobiliare sub. 60, ad Est corsia di transito comune condominiale, a Sud altra unità immobiliare sub. 58, ad Ovest disimpegno comune condominiale.



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

- **DATI CATASTALI DEI BENI:**

Appartamento e Cantina:

Foglio 5, Mappale 594, Subalterno 21, Categoria A/2, Classe 3, Vani 3,5 Rendita € 316,33, Piano 1-S1.

Box 1:

Foglio 5, Mappale 594, Subalterno 38, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq., Rendita € 35,53, Piano S1.

Box 2:

Foglio 5, Mappale 594, Subalterno 39, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq., Rendita € 35,53, Piano S1.

Box 3:

Foglio 5, Mappale 594, Subalterno 40, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq., Rendita € 35,53, Piano S1.

Box 4:

Foglio 5, Mappale 594, Subalterno 58, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq., Rendita € 31,09, Piano S1.

Box 5:

Foglio 5, Mappale 594, Subalterno 59, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq., Rendita € 33,31, Piano S1.

- **ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:**

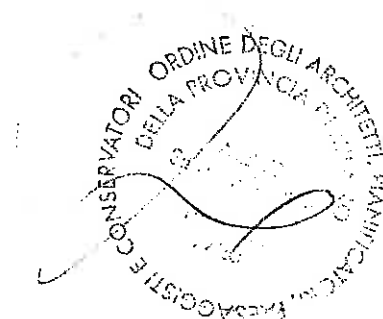
Pignoramento del 03.05.2010

trascr. il 21.06.2010 n° 77320/45436

a favore: TERSICORE FINANCE SRL – C.F. 03807230267

contro:

Il pignoramento riguarda l'appartamento e cinque box.



• ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

1. In forza di atto del _____, N° _____ di rep. Notaio _____
di Legnano trascritto il _____ n° _____ - Milano 2,
la soc. _____

vende a

➤ Area con annesso edificio da demolire, fg. 5 mapp. 263

2. In forza di atto del _____, N° _____ di rep. Notaio _____
di Legnano trascritto il _____ n° _____ - Milano 2,
la _____

vende a

➤ Area con annesso edificio da demolire, fg. 5 mapp. 263

3. In forza di atto del _____, N° _____ 1 di rep. Notaio _____
di Legnano trascritto il _____ n° _____ Milano 2,
"la _____

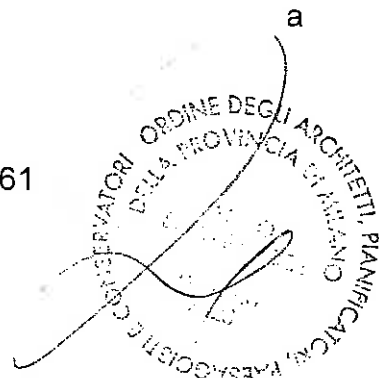
vende a

➤ Porzione immobiliare compresa nella consistenza dei mappali 358,
359 e 262

4. In forza di atto del _____, N° _____ di rep. Notaio _____
di Legnano _____ n° _____ - Milano 2,
i Sigg.ri, _____

vendono a

➤ Porzione immobiliare ed area fg. 5 mappale 261



3° domanda del quesito:

A fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i.

Risposta:

• **DESCRIZIONE DEL BENE:**

L'edificio è composto da due piani fuori terra ed un piano cantinato. La finitura esterna delle facciate è ad intonaco civile rasato.

Il fabbricato è composto da più scale. Il portoncino di accesso è in alluminio e vetro, la pavimentazione dei pianerottoli delle scale è in granito, il rivestimento dei muri delle scale è ad intonaco.

L'appartamento è costituito da due locali, servizi ed una cucina abitabile. Gli infissi esterni sono in legno. La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzatore. L'acqua calda è condominiale.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

• **TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE:**

- Edilizia civile.
- Finitura esterna realizzata con intonaco.
- Lo stato di conservazione è buono sia per quanto riguarda l'appartamento oggetto di esecuzione, sia per quanto riguarda il condominio.



4° domanda del quesito:

A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo di 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;

Risposta:

- STATO OCCUPATIVO:

L' esecutato non occupa il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

L'appartamento la cantina ed un box, (sub. 58), oggetto della presente perizia sono attualmente occupati dalla Signora

Gli altri quattro box risultano essere inutilizzati.

L'occupazione dell'immobile da parte della _____ e _____
non è suffragata da alcun atto ufficiale, (rogito, locazione ecc.).



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

5° domanda del quesito:

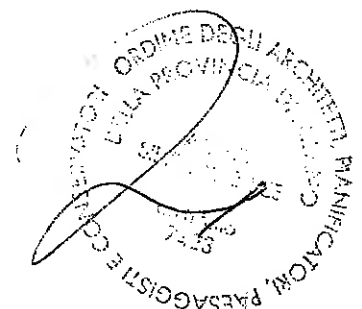
A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- 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)

Risposta:

Le formalità presenti sul bene sono:

- In seguito a convenzione con il Comune di Villa Cortese, la _____, atto notaio _____ rep. _____ registrato a Milano 2 il _____ obbligata a realizzare quale pertinenza un box auto per ogni negozio, o in caso di unico negozio, tre box.
- Convenzione Edilizia del 12.06.1997 tra il Comune di Villa Cortese e _____ atto notaio _____ rep. _____ registrato a Milano 2 il _____



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

6° domanda del quesito:

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.

Risposta:

Le formalità esistenti sul bene sono:

1. Pignoramento del 03.05.2010

trascr. il

a favore:

contro:

Il pignoramento riguarda l'appartamento e cinque box

2. Ipoteca volontaria trascritta il

a favore: di

Spa

Contro:

L'ipoteca investe tutti i mappali 261, 262, 263, 358 e 359

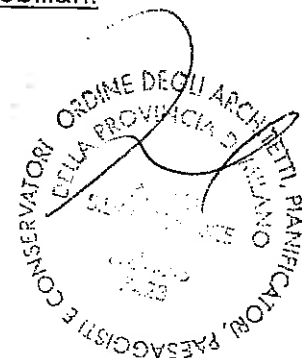
3. Ipoteca legale trascritta il

a favore: di

contro:

L'ipoteca investe solo l'appartamento che si trova sul fg. 5, mapp. 594, sub 21.

Sull'atto si è riscontrato un errore, infatti, il secondo immobile citato nell'atto di pignoramento non esiste più in quanto soppresso dato che la palazzina è stata demolita ed al suo posto sono state create altre unità immobiliari.



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

7° domanda del quesito:

A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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 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 01° settembre 1967.

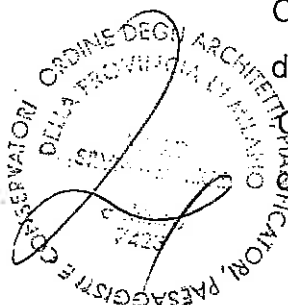
Risposta:

- Rispetto alla planimetria Catastale, allegata alla presente perizia, è possibile verificare che nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato creato un tramezzo, (non completamente chiuso), che divide il soggiorno realizzando una cameretta. Il locale soggiorno è stato ridotto in ampiezza ma la camera ricavata in un angolo dello stesso non è conforme a quanto previsto dal vigente Regolamento del Comune di Villa Cortese.

Non è possibile sanare le opere eseguite abusivamente, è necessario provvedere all'abbattimento del muro divisorio.

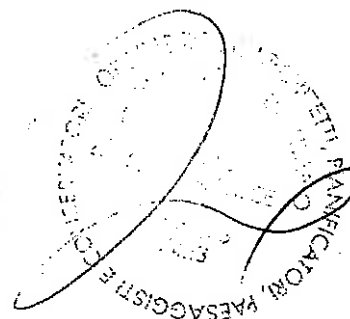
- Le proprietà costituenti il condominio in oggetto rientrano nel Piano di Recupero dell'isolato compreso fra la via F.Tosi, piazza Vittoria, via Emilia, via Giussano, via Polo, piazza Vittorio Veneto e via Terrazzi. Piano approvato con Delibera Consiliare N° 71 del 22.07.1985 integrata con Delibera N° 88 del 19.09.1985. Con Delibera N° 119 del 20.12.1985 il Consiglio Comunale ha approvato in via definitiva il Piano di Recupero edilizio di cui sopra.

Con Delibera Consiliare N° 84 del 09.10.1991 veniva approvata una variante del suddetto Piano di Recupero promosso dalla



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

con sede in _____). Delibera che unitamente agli elaborati
"Relazione – Tavole 1, 2, 3, 4, 5, 6 – Impegnativa ai sensi della Legge 62/85.
Con successiva Delibera Consiliare N° 16 del 05.03.1992, si approva il suddetto
Piano di Recupero in via definitiva.
Con delibera della Giunta Comunale N° 530 del 28.06.1995 si prende atto del
cambio di proprietà dalla _____ alla _____



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

8° domanda del quesito:

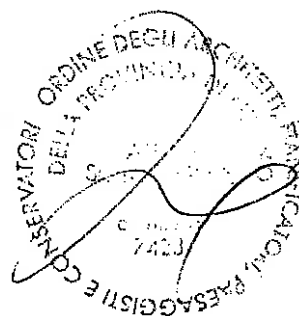
A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a. della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.05 attuativa della direttiva CE N° 2002/91 nonché della Legge Regionale N° 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009;
- b. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 N° 37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Risposta:

- a) Tale documento non è stato redatto.
- b) Non ci è dato di sapere se tale documento è stato redatto.



9° domanda del quesito:

Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Risposta:

- VALORE DELL'IMMOBILE:

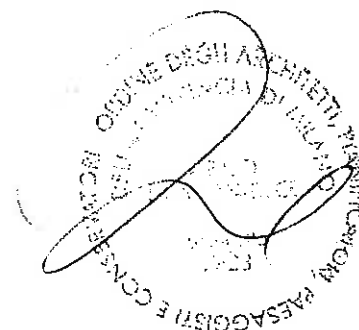
- Prendendo come riferimento il Listino dei Prezzi degli Immobili di Milano e Provincia, della Borsa Immobiliare di Milano, Azienda speciale della Camera di Commercio di Milano e Provincia, per l'organizzazione di servizi per il mercato Immobiliare, individuando la relativa zona di Villa Cortese in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ci si accerta che gli immobili di tale genere sono valutati dagli € 1.450,00/ mq. agli € 1.600,00/ mq.

- La metratura dell'unità immobiliare è la seguente:

Superficie appartamento (al 100%)	=	70,50 mq.
Superficie balcone (al 20%)	=	2,81 mq.
Superficie cantina (al 20%)	=	1,93 mq.
<u>Comproprietà parti comuni al 4%</u>	=	<u>3,01 mq.</u>
Superficie commerciale complessiva	=	78,25 mq.

Per comodità di calcolo si arrotonda la superficie a 78,00 mq.

Dopo aver effettuato il sopralluogo ed aver valutato quanto consigliato dal Listino della Camera di Commercio di cui sopra, discrezionalmente s'intende applicare l'importo di € 1.600,00/mq.



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

Totali appartamento mq. 78,00 da moltiplicare per € 1.600,00/mq = € 124.800,00

- VALORE COMPLESSIVO: € 124.800,00 LIBERO

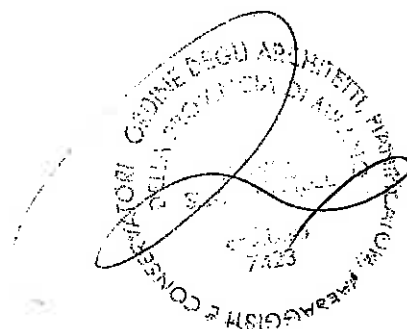
- VALORE COMPLESSIVO: € 98.500,00 OCCUPATO

Per quanto concerne i box gli stessi possono essere venduti a corpo ad un prezzo di € 16.000,00/ cad.

Riassumendo:

Appartamento	€ 124.800,00
Box 1	€ 16.000,00
Box 2	€ 16.000,00
Box 3	€ 16.000,00
Box 4	€ 16.000,00
<u>Box 5</u>	<u>€ 16.000,00</u>

Valore complessivo compendio immobiliare € 204.800,00



Dott. Arch. Silvia B.B. Ajello

ALLEGATI:

A) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

- A1) Pignoramento del ... trascritto il ... n°
- A2) Ipoteca volontaria del ... scritta il ... n°
- A3) Ipoteca legale del ... critta il ... n°
- A4) Atto di acquisto del ... trascritto il ... n°
- A5) Atto di acquisto del ... trascritto il ... n°
- A6) Atto di acquisto del ... trascritto il ... n°
- A7) Atto di acquisto del ... trascritto il ... n°
- A8) Atto di acquisto de' ... trascritto il ... n°

A9) convenzione con il Comune di Villa Cortese del 28.07.1995 n° 68990/42682

A10) convenzione con il Comune di Villa Cortese del 21.07.1997 n° 54743/39829

B) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
(la descrizione del bene è stata fatta a pag. 9)

C) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria

C1) Planimetria catastale appartamento + BOX

C2) Estratto di Mappa

C3) Visura per Immobile

C4) N° 34 Fotografie rappresentanti:

dalla N° 1 fino alla N° 7, Facciata della palazzina con ingresso

dalla N° 8 fino alla N° 17, box con area di manovra

la N° 18 , cantina

dalla N° 19 fino alla N° 21, balcone, scale condominiali e corridoio comune

dalla N° 23 fino alla N° 25, zona ingresso e soggiorno

dalla N° 26 fino alla N° 28, locale ingresso/ soggiorno/cameretta

dalla N° 29 fino alla N° 30, cucina

dalla N° 31 fino alla N° 32, camera matrimoniale

dalla N° 33 fino alla N° 34, bagno



Questa perizia è stata redatta in collaborazione con il Geom. Sicignano Melchiorre

Milano, 10.02.2012 IN FEDE