

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n. 288/2018

CONDOMINIO DI VIA SEBINO n. 17 - MILANO
contro [REDACTED]

Giudice Esecuzione: Dr.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO
sito in MILANO – Via SEBINO 17

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 MARIA GABRIELLA MENNUNI
Perito: Arch. Luigi Ambrosino

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

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

RIEPILOGO DATI - VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA

Nell'edificio sito in Milano, via Sebino n° 17 **piena proprietà (1/1)** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** al piano terzo, composto da ingresso, unico locale, bagno, cucinino e balcone, il tutto censito al NCEU, come segue:

- Fg. 483 part. 173 - sub. 16 - cat. A/4 - cl. 4 - vani 2,5 - s.c. 27 mq. - piano 3 - r.c. € 251,77
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 17072 del 15/06/1957 - all. C)

Coerenze

dell'appartamento: via Sebino 17, Confini: Via Sebino, cortile comune, scala comune, altra proprietà sub. 15.

Prezzo di stima del lotto

ID	immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto intero (1/1)
Appartamento	Lotto unico	mq. 28	€. 72.000,00	€. 72.000,00

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.	- €. 3.600,00
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	- €. 2.400,00

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"	€. 66.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 49.000,00

Stato occupativo

Secondo quanto rilevato con il Custode Giudiziario, nel corso del sopralluogo, l'unità immobiliare risulterebbe occupata da soggetto terzo a fronte di un contratto di locazione registrato il 16/06/2019 al n. 5390 serie 3, presso Ag. Entrate MI 3, con durata da 01/06/2009 al 01/06/2013 (all.ti L1 - L2). Tale contratto non risulta correlato dei versamenti per il rinnovo annuale e non risulta formalmente prorogato ad oggi e pertanto il bene allo stato sarebbe da ritenersi **libero alla vendita**. In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'unità immobiliare nello stato di libera o occupata.

Unità immobiliare sita in MILANO - via Sebino, n. 17

- LOTTO UNICO -

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO ad uso abitazione (trilocale con servizi) al piano 3°, sito in Milano, Sebino, civico n° 17, composto da ingresso, unico locale, bagno, cucinino e balcone. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 28,00 circa (muri interni ed esterni compresi, muri d'ambito al 50%).

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

- APPARTAMENTO -

intestazione:

[REDACTED] con sede in Milano proprietà per 1/1

- Fg. 483 part. 173 - sub. 16 cat. A/4 - cl. 4 - vani 2,5 - s.c. 27 mq. - piano 3 - r.c. € 251,77 (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 17072 del 15/06/1957 - all. C)

Coerenze

- dell'appartamento: via Sebino 17, Confini: Via Sebino, cortile comune, scala comune, altra proprietà attualmente sub. 15.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona semi periferica (Calvairate) a sud Est del centro di Milano, nella zona compresa tra Piazza Emilio Salgari e i giardini di Piazza Insubria di non recente formazione a vocazione prevalentemente residenziale.. Arteria di riferimento stradale principale via Sebino, di traffico moderato con parcheggi appena sufficienti (all.ti A e B).

Caratteristiche zone limitrofe: di tipo residenziale con insediamenti a carattere semintensivo, oltre la presenza limitrofa di piccoli insediamenti artigianali con piccoli giardini pubblici nelle vicinanze

Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt: ospedale, supermercati; farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, centri sportivi, asilo nido, scuola materna, scuola media. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: a 100 mt. Filovia N° 90 a 100 mt. Tram N° 16

3. STATO DI POSSESSO

Secondo quanto rilevato con il Custode Giudiziario, nel corso del sopralluogo, l'unità immobiliare risulterebbe occupata da soggetto terzo a fronte di un contratto di locazione registrato il 16/06/2019 al n. 5390 serie 3, presso Ag. Entrate MI 3, con durata da 01/06/2009 al 01/06/2013 (all.ti L1 - L2). Tale contratto non risulta correlato dei versamenti per il rinnovo annuale e non risulta formalmente prorogato ad oggi e pertanto il bene allo stato sarebbe da ritenersi **libero alla vendita**. In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'unità immobiliare nello stato di libera o occupata.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

a. ipoteca volontaria, iscritta il **30.10.2007** ai n.ri. **83105/18943**; iscritta presso RR. II. di Milano 1[^] per l'importo totale di €. 112.500,00 capitale 75.000,00 **contro** [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), **a favore** di Banca Popolare Commercio e industria SPA con sede a Milano. (c.f.: 03910420961).

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento trascritto il **20.04.2018** ai n.ri. **32311/22973**, presso la Conservatoria dei RR. II - MI 1[^], fino alla concorrenza di €. 9.570,46, oltre interessi e spese, derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 2261 del 30.01.2018 **contro** [REDACTED] (c.f. [REDACTED]),, **a favore** di CONDOMINIO via SEBINO 17 - MILANO (cod. fisc 95702370156).

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna (all. F)

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 fabbricato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/1967.

Quanto rappresentato nei tipi grafici catastali, (risalente all'origine della costruzione) corrisponde all'attuale stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, fatto salvo la chiusura del balcone (verandato) con l'applicazione del serramento vetrato di tamponamento a filo di facciata. Da quanto verificato presso gli uffici tecnici comunali, anche in considerazione della difformità, non si sono riscontrate pratiche autorizzative e/o sanatorie in tal senso e per tanto si segnala al futuro acquirente, la necessità di regolarizzare quanto riscontrato ai sensi della normativa edilizia / urbanistica vigente, ripristinando la condizione in origine con eventuale totale rimozione del serramento di tamponamento del balcone verandato, o eventuale soluzione alternativa per le cui opere si stima un onere di circa Euro 500,00 (comprensivo degli accessori di legge)

4.3.2. Conformità catastale:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Morosità condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016-2017 (cons.)	€.	1.100,00 (all. G)
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017-2018 (prev.)	€.	1.100,00 (all. G)
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed eseguite, scadute al momento della perizia:	€.	106,67 (all. G)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	14.301,23 (all. G)
Morosità collettiva condominiale insoluta alla data della perizia:	€.	21.400,00 (all. G)

m/m proprietà = 44/1000.

5.2. Altro

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] con sede in Milano proprietà per 1/1
proprietaria per la piena proprietà (1/1)

- atto di compravendita del 27/06/2007, rep. 289129/43860, notaio Paolo Loviseti di Milano, trascritto nel RR.II. di Milano 1[^], il 12/07/2007, ai n.ri 53189/29390; venditrice [REDACTED] (all. R).

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (TP) il 20 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], - atto di compravendita del 18/01/1979 rep. 52177 notaio Paolo Pipitone di Milano, trascritto nel RR.II. di Milano 1[^], il 06/02/1979, ai n.ri 5335/4813.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 LICENZA EDILIZIA antecedente al 01 settembre 1967.

7.2 ABITABILITA' non necessaria

7.3 Attuale destinazione urbanistica secondo il P.G.T. in vigore con ambito territoriale omogeneo: "Tessuto urbano compatti a cortina" le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite al Titolo II - art. 14-15. estratti dalle N.T.A., per le quali si raccomanda una attenta lettura circa interventi da apportare nell'eventualità di modifiche e/o opere di manutenzione straordinaria.

8. DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO/COMPLESSO DI RIFERIMENTO

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato inserito in un contesto residenziale di tipo economico, contraddistinto dal civico 17 di via Sebino. L'edificio che si eleva su 5 piani fuori terra (oltre seminterrato) su pianta rettangolare, è a totale destinazione residenziale ed ubicato in posizione fronte strada. Edificato nella metà del decennio 1950, di categoria economica, risulta costruito in aderenza ed in linea ad altri fabbricati prospettanti la via Sebino. L'edificio si presenta nelle sue parti comuni in uno stato di manutenzione non del tutto sufficiente. L'accesso pedonale esclusivo avviene da unico portone (centrale fronte strada), vetrato con telaio in ferro verniciato a doppia anta con sovraluca, che convoglia, previo superamento dislivello a quota rialzata (tramite 6 gradini), alla scala non dotata di ascensore. Il fabbricato presenta tipologia costruttiva tipica dell'epoca con elementi esterni in buona parte originari seppur mantenuti nel decorso del tempo, secondo la descrizione che segue. (all. B - foto aerea) (foto 1-2-3-4-5)

- **Struttura** in cls armato, solette in latero-cemento, tetto piano con copertura in guaina impermeabile ,
 - **Facciata esterna** rifinita in intonaco plastico graffiato; contorni finestre rimarcati da lastre in marmo; balconi in aggetto con parapetti in muratura ed elementi in ferro laterali (foto 1-2-3)
 - **Sistemi oscuranti esterni** di tipo misto costituiti da avvolgibili in legno o pvc. (foto 1-2-3)
 - **Ingresso comune** (pedonale) ubicato sulla via Sebino 17 in linea di facciata, dotato di portone in ferro a due ante (principale e secondaria) con sovra luce: presenta pavimento in tozzetti di marmo, un ambito limitato, convoglia direttamente alla prima rampa scala con gradini rivestiti in marmo e zoccolatura a smalto; pareti totalmente rifinite a smalto di tipo bugnato fine con differenza cromatica. (foto 3-4-5)
 - **Il vano scala (non dotato di ascensore)** ha accesso diretto dal piccolo atrio minimale ed usufruisce di aero-illuminazione da finestroni degli interpiani, dotati di telaio in ferro; gradini in marmo, pianerottoli in tozzetti di marmo; ringhiera in ferro con corrimano; in legno. (foto 5-6-7)
- Accessori e servizi:** nessuno.

8.2 NATURA E DESCRIZIONE DEL BENE

APPARTAMENTO al piano 3° (quarto fuori terra - privo di ascensore), composto da ingresso, unico locale, bagno, cucinino e balcone L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,90, ed una consistenza calcolata secondo la tabella seguente (muri esterni compresi muri d'ambito al 50%):

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposiz.	Condizioni
Superficie residenziale	27,25	1	27,25	est/ovest	normali
Balcone	1,50	0,50	0,75		normali
Mq. totali	28,75		28,00		

Caratteristiche tipologiche e finiture

Infissi esterni	<i>Tipologia</i> : ante a battente in alluminio con vetro-camera. <i>Condizioni</i> : sufficienti
Protezioni esterne	<i>Tipologia</i> : avvolgibili (tapparelle) <i>Condizioni</i> : sufficienti
Infissi interni	<i>Tipologia</i> : ante a battente in legno con riquadri vetrati + porta a soffietto in pvc. <i>Condizioni</i> : appena sufficienti
Uscio interno	<i>Tipologia</i> : anta a battente non blindata con pannelli esterni in legno tipo noce <i>Condizioni</i> : appena sufficienti
Pavimenti	<i>Ingresso, soggiorno, cucina</i> : piastrelle in ceramica smaltata (cm. 25x 25 circa). <i>Bagno</i> : piastrelle in ceramica smaltata (cm. 20x20 circa) <i>Condizioni</i> : sufficienti
Rivestimenti	<i>Bagno</i> : piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x25 circa) ad h mt. 2,25 circa. <i>Cucina</i> : piastrelle di ceramica smaltata (cm. 20x20 circa) ad h mt. 2,00 circa. <i>Condizioni</i> : sufficienti
Impianto elettrico	<i>Tipologia</i> : sottotraccia, tensione: 220V, di tecnologia remota. <i>Condizioni</i> : funzionante. Certificazioni: non presenti
Impianto gas	<i>Alimentazione</i> : metano per cottura e scaldacqua. <i>Condizioni</i> : funzionante. Certificazioni: non presenti
Impianto termico	<i>Centralizzato</i> : caldaia condominiale adduzione elementi radianti in ghisa predisposti di termo-valvole per la contabilizzazione dei consumi Certificazioni: non presenti.
Plafoni:	<i>Materiale</i> : intonaco e tinteggiatura. <i>Condizioni</i> : prevalentemente appena sufficienti /
Pareti (interne):	<i>Materiale</i> : forati + intonaco + tinteggiatura + <i>Condizioni</i> : appena sufficienti.

DESCRIZIONE PARTICOLARE

Il bene in esame risulta ubicato al **piano terzo** (quarto fuori terra) ove giunti dalla scala, lo si può identificare con uscio d'ingresso (privo di numero ecografico) ubicato sull'immediato lato destro (**foto 6-7**). Si configura come piccolo alloggio residenziale (monocale e servizi di taglio razionale), ad h. interna di mt. 2,90 circa; con unico fronte in affaccio (orientamento est) su fronte interno (planimetria **all. C**). Si presenta con condizioni manutentive appena sufficienti, rifinito con materiali di tipo economico, in buona parte rinnovati in epoca più recente: in particolare pavimento in piastrelle di ceramica smaltata, rivestimenti pareti, serramenti esterni in alluminio con vetro-camera, ed interni in legno e vetro oltre porta a soffietto in pvc per passaggio all'unico locale., così come descritti nella tabella che precede e secondo la seguente distribuzione ed utilizzo: ingresso/disimpegno di circa 2 mq. utili con pavimentazione in piastrelle ceramiche cm. 25x25, distribuzione diretta all' unico locale di scarsi 15 mq. utili con pavimentazione in continuità e dotato di porta-finestra a due ante per accesso al balconcino (attualmente verandato) di circa 1,5 mq. utili pavimentato con piastrelle in gres ceramico; cucinino circa 2 mq utili dotato di finestra ad anta unica con pavimentazione in continuità; bagno di oltre 4 mq. utili con aero-illuminazione naturale derivata da finestra ad anta unica, dotato di lavabo a colonna, w.c., bidet e vasca standard in ghisa smaltata. Le pareti e i plafoni risultano diffusamente tinteggiati in condizioni appena sufficienti (**foto da 7 a 14**).

Impianti: impianto elettrico regolarmente incassato sottotraccia di tecnologia non recente; impianto idrico distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e lavello); impianto termico di tipo centralizzato (alimentato da caldaia a gas metano) per l'adduzione agli elementi radianti esterni in ghisa predisposti di termo-valvole per la contabilizzazione dei consumi.

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

8.3 STATO DI MANUTENZIONE

L'edificio per le facciate e parti comuni, si presenta in uno stato di conservazione appena sufficiente, e, l'alloggio si presenta complessivamente con un livello di manutenzione appena **accettabile**.

8.4. ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al terzo piano all'interno di un edificio sprovvisto di impianto ascensore) e non predisposto di idonei ausili e dimensionamenti per il superamento delle barriere architettoniche, **NON CONSENTE NESSUN ACCESSO E RELATIVA VISIBILITA'**

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA e DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI

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

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

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

10.1 Criterio di stima

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

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, del bene;
- 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 2017, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare autunno 2017;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2017;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

10.3. Valutazione corpi e/o unità

APPARTAMENTO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore medio unitario al mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Valore diritto piena propr. 1/1</i>
Residenziale	mq. 28	€. 2.571,42	€. 72.000	€. 72.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto intero (1/1)</i>
Appartamento	Lotto unico	mq. 28	€. 72.000,00	€. 72.000,00

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.	- €. 3.600,00
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 insolite nel biennio	- €. 2.400,00

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 della piena proprietà del lotto	€. 66.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 49.000,00

IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Nell'edificio sito in **Milano, via Sebino n° 17** **piena proprietà (1/1)** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** al piano terzo, composto da ingresso, unico locale, bagno, cucinino e balcone, il tutto censito al NCEU, come segue:

- **Fg. 483 part. 173 - sub. 16 cat. A/4 - cl. 4 - vani 2,5 - s.c. 27 mq. - piano 3 - r.c. € 251,77**
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 17072 del 15/06/1957 - all. C)

Coerenze

- **dell'appartamento:** via Sebino 17, Confini: Via Sebino, cortile comune, scala comune, altra proprietà attualmente sub. 15.

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, 07 settembre 2018

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.;
- **F** - elenco sintetico formalità aggiornato;
- **G** - prospetto contabile condominiale;
- **N1/N2** - attestati invio relazione;
- **R** - titolo di provenienza;
- **Dossier fotografico** (14 pose dei luoghi).