TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa CATERINA TRENTINI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 1213/2018
promossa da
OMISSIS S.R.L.
contro
OMISSIS
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16.05.2019 ore 10,45**

RELAZIONE DI STIMA

BENI IN COMUNE DI MILANO

BENE 1 - Via Friuli n. 15: LOTTO UNICO

Corpo 1 – Appartamento posto al piano 5° e 6° sottotetto (6° e 7° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20)

Corpo 2 - Box auto posto al piano terra (Foglio 529, Mapp.16, Sub.11)

BENE 2 - Via Friuli n. 19: LOTTO UNICO

Quota di 1/2 di appartamento posto al piano 2° (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Foglio 529, Mapp.36, Sub.16)

BENE 1 – Via Friuli n.15

BENE 2 – Via Friuli n.19

Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

BENE 1: LOTTO UNICO

Corpo 1

Bene in: Comune di Milano **Via Friuli n.15 - appartamento al piano 5° e 6° sottotetto** (6° e 7° f.t.) **con annesso vano cantina** (piano S1)
Categoria: A2 [Abitazioni civili]
Dati Catastali: **foglio 529, particella 49, subalterno 20**

Corpo 2

Bene in: Comune di Milano **Via Friuli n.15 – box al piano terra**
Categoria: C/6 [autorimessa]
Dati Catastali: **foglio 529, particella 16, subalterno 11**

Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.02.2019 alla presenza del Dott. Omissis in sostituzione del custode giudiziario del bene Avv. OMISSIS, l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. OMISSIS(debitore esecutato) e dalla Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), i quali risultano residenti presso il bene oggetto di procedura, come risulta dai certificati di residenza acquisiti dalla scrivente.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia

Corpo 1: Non conforme.

Corpo 2: Conforme.

Conformità catastale

Corpo 1: Conforme.

Corpo 2: Conforme.

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO UNICO (Corpo 1 + Corpo 2)

nello stato di "libero": **Euro 784.135,15**

BENE 2: LOTTO UNICO

Bene in: Comune di Milano **Via Friuli n.19 - appartamento al piano 2°** (3° f.t.) **con annesso vano cantina** (piano S1)
Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali: **foglio 529, particella 36, subalterno 16**

Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.02.2019 alla presenza del Dott. OMISSIS in sostituzione del custode giudiziario del bene Avv. OMISSIS, l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) il quale, come da certificato di residenza, risulta residente, con la Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), presso altro immobile sito in Milano – Via Friuli 15 (Bene 1 – Corpo 1 della presente relazione di stima).

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione N. 2226 Serie 3T registrato a Desio il 17.03.2017 con validità dal 15.02.2017 al 14.02.2021 e possibilità di rinnovo alla scadenza per ulteriori 4 anni; attualmente il bene risulta tuttavia non occupato.

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia

Conforme.

Conformità catastale

Conforme.

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO UNICO (quota pignorata 1/2)

nello stato di "libero":	**Euro**	**132.112,00**
nello stato di "occupato":	**Euro**	**99.084,00**

BENE 1 - IN MILANO
VIA FRIULI N.15

LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

Appartamento posto al piano 5° e 6° sottotetto (6° e 7° f.t.) **con annesso vano cantina al piano interrato** (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20) oltre a **box auto posto al piano terra** (Foglio 529, Mapp.16, Sub.11).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO 1

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano Via Friuli n. 15 appartamento ad uso abitazione posto al piano 5° e 6° sottotetto (6° e 7° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20).

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nato a CAMOGLI il 23/09/1950, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà;
Proprietà per 1/2 di OMISSIS nata a MILANO il 21/10/1950, Cod. Fiscale OMISSIS – Piena Proprietà

Ulteriori informazioni sui debitori (valevole per Corpi 1 e 2)

Dai certificati contestuali di residenza e stato di famiglia richiesti dalla scrivente presso il Comune di Milano ed acquisiti in data 4.09.2018, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori esecutati) risultano essere fra loro coniugati e residenti presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva in Milano Via Friuli 15; la famiglia anagrafica è composta dai soli debitori.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS); ALL. 2 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:
OMISSIS nato a CAMOGLI il 23/09/1950, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni
OMISSIS nata a MILANO il 21/10/1950, Cod. Fiscale OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni.

Dati identificativi: **foglio 529, particella 49, subalterno 20 indirizzo VIA FRIULI n. 15 piano: S1-5-6, comune MILANO, categoria A/2**, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale Totale: 193 m² - Totale escluse aree scoperte: 186 m²- rendita Euro 1.422,84
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2008 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2008 protocollo n. MI0339584 in atti dal 11/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25332.1/2008);
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2007 derivante da: VARIAZIONE del 11/04/2007 protocollo n. MI0327158 in atti dal 11/04/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 29647.1/2007);
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

1.4 Confini

dell'appartamento al piano quinto: area comune, Via Friuli, proprietà di terzi, vano scala comune e cortile comune;
del sottotetto al piano sesto: area comune, Via Friuli, proprietà di terzi, vano solaio di proprietà di terzi, corridoio di accesso, locale macchina ascensore e vano scala comune;
della cantina: cortile comune, cantina di proprietà di terzi, scala comune, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi.

(ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20); ALL. 4 - Visura storica per subalterno (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20); ALL. 5 - Planimetria catastale (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20); ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa).

CORPO 2

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano Via Friuli n. 15 box auto posto al piano terra (Foglio 529, Mapp.16, Sub.11).

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per **1/2 di OMISSIS** nato a CAMOGLI il 23/09/1950, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà
Proprietà per **1/2 di OMISSIS** nata a MILANO il 21/10/1950, Cod. Fiscale OMISSIS – Piena Proprietà

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS nato a CAMOGLI il 23/09/1950, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni

OMISSIS nata a MILANO il 21/10/1950, Cod. Fiscale OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni.

Dati identificativi: **foglio 529, particella 16, subalterno 11 indirizzo VIA FRIULI n. 15 piano: T, comune MILANO, categoria C/6**, classe 8, consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 12 m² - rendita Euro 136,96
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

1.4 Confini

Casa di Via Muratori, box di proprietà di terzi, cortile comune, box di proprietà di terzi.

(ALL. 7 - Visura storica per subalterno (Mapp.16, Sub.11); ALL. 8 - Planimetria catastale (Mapp.16, Sub.11); ALL. 6 – Videomap/estratto di mappa;).

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene (valevole per i corpi 1 e 2)

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.02.2019 alla presenza del custode giudiziario del bene Dott. OMISSIS in sostituzione dell'Avv. OMISSIS, l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) e dalla Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata), i quali risultano residenti presso il bene oggetto di procedura, come risulta dai certificati di residenza acquisiti dalla scrivente.

2.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per i corpi 1 e 2)

Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Uffici Territoriali di Milano 1 e 2 , si è appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, relativamente agli immobili in oggetto, **non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione**.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** derivante da concessione a garanzia di mutuo Notaio Dott. OMISSIS del 15.07.1999 rep. nn. 32611 - **iscritta a Milano 1 in data 21.07.1999 ai nn. 39848/11088**

  Importo ipoteca: Lire 600.000.000
  Importo capitale: Lire 300.000.000

  N.B.: Come indicato nell'ispezione ipotecaria in atti, in merito all'ipoteca di cui sopra risulta:
  - annotazione presentata in data 5.04.2002 Rep. n. 23164/3217 – QUIETANZA E CONFERMA, con atto Notaio Dott. OMISSIS del 24.09.1999 rep. nn. 32780/13572

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (debitore ipotecario) e **OMISSIS** (terzo datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di mutuo Notaio Dott. OMISSIS del 11.11.2010 rep. nn. 196721/25937 - **iscritta a Milano 1 in data 15.11.2010 ai nn. 67772/14416**

  Importo ipoteca: Euro 1.512.000,00
  Importo capitale: Euro 840.000,00

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (debitore ipotecario) e **OMISSIS** (terzo datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito Notaio Dott. OMISSIS del 11.11.2010 rep. nn. 196722/25938 - **iscritta a Milano 1 in data 15.11.2010 ai nn. 67773/14417**

  Importo ipoteca: Euro 918.000,00
  Importo capitale: Euro 512.000,00

  N. B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre ai beni siti in Via Friuli 15 (Bene 1 della presente relazione di stima) ed in Via Friuli 19 (Bene 2 della presente relazione di stima) ulteriori beni, estranei alla presente procedura esecutiva.

  Come indicato nell'ispezione ipotecaria in atti, in merito all'ipoteca di cui sopra risulta:

- annotazione presentata in data 24.02.2011 Rep. n. 10825/1671 – RESTRIZIONE DI BENI, con atto Notaio Dott. OMISSIS dell'11.02.2011 rep. nn. 197229/26231

- Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da atto giudiziario del 18.04.2013 rep. nn. 14639 **iscritta a Milano 1 in data 6.06.2013 ai nn. 28834/4337**

  Importo ipoteca: Euro 205.073,23
  Importo capitale: Euro 135.000,00

  N. B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre ai beni siti in Via Friuli 15 (Bene 1 della presente relazione di stima) ed in Via Friuli 19 (Bene 2 della presente relazione di stima) ulteriori beni estranei alla presente procedura esecutiva, per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

- Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da atto giudiziario del 29.10.2012 rep. nn. 39786 **iscritta a Milano 1 in data 24.04.2014 ai nn. 20259/2968**

  Importo ipoteca: Euro 90.000,00
  Importo capitale: Euro 75.901,27

  N. B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre ai beni siti in Via Friuli 15 (Bene 1 della presente relazione di stima) ed in Via Friuli 19 (Bene 2 della presente relazione di stima) ulteriori beni estranei alla presente procedura esecutiva, per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

- Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da atto giudiziario del 10.10.2014 rep. nn. 34455 **iscritta a Milano 1 in data 23.01.2015 ai nn. 2940/368**

  Importo ipoteca: Euro 255.000,00
  Importo capitale: Euro 200.000,00

  N. B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre ai beni siti in Via Friuli 15 (Bene 1 della presente relazione di stima) ed in Via Friuli 19 (Bene 2 della presente relazione di stima) ulteriori beni estranei alla presente procedura esecutiva, per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

- Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da atto giudiziario del 30.01.2015 rep. nn. 3875 **iscritta a Milano 1 in data 11.08.2015 ai nn. 47514/8009**

Importo ipoteca: Euro 250.000,00
Importo capitale: Euro 250.000,00

N. B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre ai beni siti in Via Friuli 15 (Bene 1 della presente relazione di stima) ed in Via Friuli 19 (Bene 2 della presente relazione di stima) ulteriori beni estranei alla presente procedura esecutiva, per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** derivante da costituzione di ipoteca volontaria Notaio Dott. OMISSIS del 6.08.2015 rep. nn. 122239/10265 - **iscritta a Milano 1 in data 8.09.2015 ai nn. 49717/8167**

  Importo ipoteca: Euro 456.000,00
  Importo capitale: Euro 456.000,00

  N. B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre ai beni siti in Via Friuli 15 (Bene 1 della presente relazione di stima) ed in Via Friuli 19 (Bene 2 della presente relazione di stima), per le quote di proprietà dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS pari a 1/2 ciascuno, ulteriori beni estranei alla presente procedura esecutiva, con ipoteca a carico di soggetti diversi dai debitori esecutati (Sig.ri OMISSIS e OMISSIS).

- Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione a favore di **Agenzia delle Entrate Riscossione** contro **OMISSIS** derivante da atto del 9.11.2017 rep. nn. 10899/6817 **iscritta a Milano 1 in data 10.11.2017 ai nn. 79712/14025**

  Importo ipoteca: Euro 62.239,70
  Importo capitale: Euro 31.119,85

  N. B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre ai beni siti in Via Friuli 15 (Bene 1 della presente relazione di stima) ed in Via Friuli 19 (Bene 2 della presente relazione di stima) ulteriori beni estranei alla presente procedura esecutiva, per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS e OMISSIS**
  Derivante da: atto giudiziario del 26.05.2018 n. 20096
  Trascritto a Milano 1 in data 7.06.2018 ai nn. 45665/31975

  N.B.: Il pignoramento sopra citato colpisce, oltre al bene sito in Milano Via Friuli 15 ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Milano al Fg. 529, Mapp. 49, Sub. 20 ed al Fg. 529, Mapp. 16, Sub. 11 (**Bene 1** della

presente relazione di stima) **per l'intero**, il bene sito in Milano Via Friuli 19 ed identificato al Fg. 529, Mapp. 36, Sub. 16 (**Bene 2** della presente relazione di stima) **per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS**.

3.2.3 Altre trascrizioni:

- Scrittura privata in autentica Notaio Dott. OMISSIS in data 8.01.1964 rep nn. 9666 – registrato a Milano il 23.01.1964 n. 25257 Serie A - **trascritto a Milano 1 in data 04.02.1964 ai nn. 6981/5658.**

  L'atto sopra citato fa riferimento all'area sita in Comune di Milano, Via Friuli 15, per la quale "*è stato presentato al Comune di Milano, in data 1 agosto 1958 progetto in atti n. 155520/24222 E.P. 58 per l'esecuzione di opere edili e che dal piano regolatore generale approvato con Decreto Presidenziale 30 maggio 1953 risulta destinata ad Edilizia Residenziale semintensiva (non oltre 45.000 mc./Ha)*".
  Nell'atto a/F del Comune di Milano e a/C dei proprietari dei terreni di Via Friuli 15, tra cui il Sig. OMISSIS (proprietario degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva dal 31.01.1961 al 22.08.1969), le parti si impegnavano a:
  - dare esecuzione al PRG ed alle opere edili previste in conformità al progetto approvato;
  - non eccedere nell'edificazione della cubatura totale spettante all'area (mc. 10.800);
  - a rispettare, nell'edificazione la distribuzione planivolumetrica prevista dal progetto
  - a lasciare libere da ogni costruzione le parti di area non occupate dai fabbricati che sono da ritenersi vincolate permanentemente ai fabbricati stessi per quanto riguarda la densità edilizia anche in caso di vendita parziale dell'area in oggetto; tali aree non potranno essere conteggiate agli effetti della densità edilizia;
  - a sistemare per 3/4 della superficie gli spazi non occupati da costruzioni di cui al punto precedente, destinandole a giardino con piante ad alto fusto, astenendosi da qualsiasi utilizzazione edilizia delle stesse, anche in sottosuolo;
  - ad attenersi all'utilizzo della restante parte di detti spazi per la costruzione di autorimesse private limitatamente a quelle sotterranee e relative rampe;
  - a sostenere l'onere del concorso del 50% nella spesa per l'asfaltatura del marciapiede nonchè l'onere delle tasse edilizie di cui al R.E. del Comune e delle quote fisse e dei canoni annui di cui al Regolamento Municipale di Fognatura.

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese condominiali – Via Friuli 15

UNITA' IMMOBILIARE OMISSIS/OMISSIS

ABITAZIONE + BOX

DEBITO SPESE SCADUTE AL 6/3/2019

Conguaglio 2017/2018	Euro 3.250,45
Acconto	Euro 1.669,00
Residuo Conguaglio 2017/2018	**Euro 1.581,45**

Preventivo 2018/2019	SCADENZE
1° Rata 1/9/2018	Euro 1.669,00
2° Rata 5/12/2018	Euro 1.519,00
3° Rata 28/2/2019	Euro 1.519,00
	Euro 6.288,45

DEBITO SPESE NON SCADUTE

Preventivo 2018/2019	SCADENZE
4° Rata 31/5/2019	Euro 1.518,00

SPESE PREVENTIVO 1/9/2018 - 30/9/2019

Totale spese ordinarie	Euro 5.809,00
Totale spese straordinarie	Euro 416,00

Millesimi di proprietà

Abitazione 53,67 su 1000,81
Box 2,90 su 1000,81

Per maggiori informazioni: Studio OMISSIS– Via Colletta 29 – 20135 Milano - tel. OMISSIS - email: OMISSIS

La scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 9 – Estratto conto spese condominiali scadute Via Friuli 15)

4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Da quanto si desume da D.I.A. in variante del 10.06.1999, le opere non causano

limitazione all'accessibilità prevista dalle normative in materia di barriere architettoniche.

4.3 Attestazione Prestazione Energetica

CORPO 1 - Appartamento posto al piano 5° e 6° sottotetto (6° e 7° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Mapp.49, Sub.20)

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

N.B.: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice nel merito.

CORPO 2 - Box auto posto al piano terra (Mapp.16, Sub.11)

Attestato di prestazione energetica NON presente.

N.B.: Per la categoria catastale cui appartiene l'immobile in oggetto non risulta necessaria redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

5. PROVENIENZA

5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: OMISSIS- proprietà per la quota di 1/2 e **OMISSIS-** proprietà per la quota di 1/2 **dal 15.07.1999**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 15.07.1999 rep nn. 32610/13470 – **trascritto a Milano 1 in data 21.07.1999 ai nn. 39847/26806.**

N.B.: La scrivente segnala che non ha rilevato la trascrizione relativa alla successione in morte della Sig.ra OMISSIS.
Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 15.07.1999, certificato ipotecario in atti, in merito alla riunione dell'usufrutto alla piena proprietà (in seguito al decesso della Sig.ra OMISSIS), è indicato: *"PER GLI IMMOBILI DA 1 A 2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 1 NON RISULTANO VOLTURATI IN CATASTO I SEGUENTI ATTI: 1) VOLTURA N° 340146/1999, ATTO CUS RIUNIONE DI USUFRUTTO EFFICACE DAL 23/01/1997 …"*

(ALL. 10 – Atto di provenienza Notaio OMISSIS del 15.07.1999 rep nn. 32610/13470)

Proprietari precedenti: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 9.05.1973 al 21.07.1999**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 9.05.1973 rep nn. 34235/11017 – registrato a Milano il 18.05.1973 n. 9460 Serie F - **trascritto a Milano 1 in data 28.05.1973 ai nn. 19466/16567.**

N.B.: Con tale atto a/C del Sig. OMISSIS, la Sig.ra OMISSIS acquistava la quota di 1/2 dei beni oggetto della presente procedura. Si rileva che la stessa risultava già proprietaria della restante quota di 1/2 dei beni stessi, in forza di denuncia di successione in morte del Sig. OMISSIS in data 22.08.1969, regolarmente trascritta.
Come indicato nei certificati ipotecari contenuti in atti, con la vendita dei beni siti in Via Friuli 15 erano da considerarsi comunque valide *"le ragioni di usufrutto a favore della Signora OMISSIS ved. OMISSIS"*

Proprietari precedenti: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/2 e **OMISSIS -** proprietà per la quota di 1/2; **OMISSIS** – Usufrutto parziale **dal 22.08.1969 al 28.05.1973**

In forza di denuncia di successione in morte del Sig. OMISSIS, deceduto in data 22.08.1969 – registrata a Milano il 22.12.1969 rep. nn. 340 Vol. 1272 e **trascritta a Milano 1 il 13.05.1971 ai nn. 33045/26527.**

N.B.: Come indicato nei certificati ipotecari contenuti in atti, oltre ai beni oggetto della presente relazione di stima, siti in Milano Via Friuli 15, il Sig. OMISSIS lasciava in eredità altri immobili, estranei alla presente procedura esecutiva.

Proprietari precedenti: OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 31.01.1961 al 22.08.1969**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 31.01.1961 rep nn. 13885/441 – registrato a Lodi il 18.02.1961 n. 1182 Vol. 165 - **trascritto a Milano 1 in data 2.03.1961 ai nn. 10052/8137**

N.B.: Con tale atto il Sig. OMISSIS acquistava da "OMISSIS A. S." porzione di immobile
"*… a) quanto all'appartamento: mappale n. 4942 sub. 15 … b) quanto al box: mappale 4943 sub. 10* "
da successive verifiche effettuate dalla scrivente presso il Catasto Urbano si evince che **in luogo di sub. 15 (appartamento) deve intendersi n. 15 sub. 20 e in luogo di sub. 10 (box) deve intendersi n. 10 sub. 11** (alla partita d'impianto

catastale, come da scheda planimetrica **H - N. 0366860** (appartamento sub. 20) e scheda planimetrica **H - N. 0366891** (box sub. 11).

(ALL. 11 – Atto di provenienza Notaio OMISSIS del 31.01.1961 rep nn. 13885/441; ALL. 12 - Schede planim. catastale d'impianto sub. 20e sub. 11)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1 PRATICHE EDILIZIE

La scrivente segnala che ha richiesto visura del fascicolo edilizio in data 26.09.2018 (a seguito di richiesta e rilascio di copia di C.E. originaria) **ed ha effettuato visura atti in data 22.10.2018** presso Cittadella degli Archivi - Visure Pratiche Edilizie (data fissata telematicamente dal Servizio prenotazione on line del Comune di Milano).

Con la richiesta di accesso atti di cui sopra, la sottoscritta richiedeva, oltre agli atti di fabbrica, eventuali pratiche edilizie successive presentate nel decennio compreso tra gli anni 2000 e 2010. A tale proposito in data 2.10.2018 il SUE del Comune di Milano inoltrava comunicazione con PG 426697/2018 con la quale informava che a seguito di verifiche effettuate presso gli archivi non risultano presentate pratiche edilizie durante quell'arco temporale.

(ALL. 13 – Richiesta accesso atti del 26.092018 – PG 415318/2018 e comunicazione SUE del 2.10.2018 PG 426697/2018)

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Licenza per Opere Edilizie N. 2892 del 20.09.1958 – Atti 155520/24222/1958**

Intestazione: Soc. OMISSIS
Tale Licenza Edilizia veniva rilasciata in data 20.09.1958 per la "*costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi con annesse autorimesse*".
Nella L. E. al punto quattro si specificava che "*entro mesi sei dalla data di emissione della presente licenza dovrà essere stipulata la convezione relativa al vincolo di densità edilizia stabilito dal Piano Regolatore Generale, come da impegnativa registrata a Milano il 30.08.1958 al n. 17728 (atti provati) Vol. 5695/B, prodotta in atti*".

(ALL. 14 – Licenza per Opere Edilizie N. 2892 del 20.09.1958)

- **Licenza per Opere Edilizie N. 387 del 3.02.1959 – Atti 258593/52143/1959**

Intestazione: Soc. OMISSIS Acc. Sempl. di OMISSIS.
La Licenza Edilizia veniva rilasciata in data 3.02.1959 per "*modifica delle opere autorizzate il 20.09.1958 con licenza n. 2892 atti*

155520/24222/E.P.1958, richiamata la condizione quarta contemplata nella predetta licenza".

N.B.: La scrivente segnala che all'interno del fascicolo edilizio ha rinvenuto elaborati grafici depositati in data 22.01.1959.

Successivamente al rilascio delle Licenze per Opere Edilizie sopra menzionate, il Comune di Milano rilasciava:

Licenza di occupazione N. 224 del 20.03.1964 – Atti 112829/24544/1959

(ALL. 15 – Licenza per Opere Edilizie N. 387 del 3.02.1959; ALL. 16 - Elaborati grafici tipi aggiornati ed approvati al 30.11.1959; ALL. 17 – Licenza di occupazione N. 224 del 23.03.1964 e tipi aggiornati)

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.02.2019 la scrivente riceveva dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato), copia di ulteriore pratica edilizia inerente modifiche al bene oggetto della presente procedura esecutiva (Milano Via Friuli 15).
Indica di seguito quanto reperito:

- **D.I.A. del 4.02.1999 PG 6.674.170/99**

Intestazione: OMISSIS
La denuncia inizio attività veniva presentata in data 4.02.1999 per realizzazione di opere ai sensi dell'art. 2 comma 60.7 lett. A/H della legge 23.12.1996 n. 662, consistenti in:
- Demolizione e ricostruzione di tavolati, pavimenti, ribassamenti;
- Formazione nuova scala che porta al sottotetto, isolamento del sottotetto;
- Spostamento e nuovo posizionamento di lucernari;
- Sostituzione di serramenti interni ed esterni rispettando le caratteristiche esterne.

(ALL. 18 – D.I.A. del 4.02.1999 PG 6.674.170/99 ed elaborati grafici)

- **D.I.A. in variante del 6.10.1999 PG 634.176/99**

Intestazione: OMISSIS
La denuncia inizio attività veniva presentata in sostituzione della D.I.A. in data 4.02.1999 per realizzazione di opere ai sensi dell'art. 2 comma 60.11 della legge 23.12.1996 n. 662, consistenti in:
1) Spostamento di alcuni tavolati interni al piano quinto
2) Allargamento del foro per il passaggio della scala che porta al sottotetto
3) Formazione di una nuova porta di collegamento tra il locale cabina armadio 2 e il locale camera 2
4) Formazione di isolamento termo acustico al piano sottotetto

5) Formazione di parete in legno/vetro che isola il piano sottotetto al piano quinto
6) Creazione di pareti in cartongesso per la formazione di due vani ripostiglio
7) Creazione di un locale bagno, per i collegamenti di scarico vengono usate le tubature esistenti; viene creato un gradino per il passaggio delle tubature di collegamento ai sanitari.

- **Dichiarazione fine lavori e certificazione collaudo finale** del 5.01.2000 del tecnico asseverante Geom. OMISSIS.

(ALL. 19 – D.I.A. in variante del 6.10.1999 PG 634.176/99 elaborati grafici e dichiarazione fine lavori)

6.2 Conformità edilizia

CORPO 1 - Appartamento posto al piano 5° e 6° sottotetto (6° e 7° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Mapp.49, Sub.20)

Nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente esperto in data 20.02.2019 sono state rilevate difformità relative alla compartimentazione della scala che collega l'appartamento ai locali al piano sesto sottotetto come invece previsto nella **D.I.A. in variante del 6.10.1999**; in particolare la **difformità consiste nella mancata realizzazione di vano chiuso mediante disimpegno al piano sottotetto e di mancata realizzazione di porta di separazione al piano, al fine di separare il sottotetto dai locali climatizzati destinati ad abitazione al piano quinto**.
Il sottotetto è dotato di bagno e di vani (denominati nei disegni allegati a D.I.A. quali "disimpegno", "sott. 1 " e "sott. 2" senza permanenza di persone; nel corso del sopralluogo si è appurato l'uso improprio di tali vani, attrezzati e arredati ad uso piccole camere con letti. La scrivente **evidenzia che il piano sesto sottotetto è privo delle caratteristiche di abitabilità e gli usi consentiti per tali locali sono: "stenditoi, guardaroba, archivi**".
(**ALL. 20 – Estratto del R.E. delibera per adozione n. 9 del 14.04.2014 approvato il 2.10.2014 n. 27art. 90 Loali sottotetto non agibili"**)

N.B.: Per una corretta rappresentazione della distribuzione interna dei locali si rinvia alla planimetria allegata a D.I.A. in variante del 6.10.1999 (all. 19).

Regolarizzabili mediante: Opere di muratura e formazione vano porta.

Descrizione delle opere da sanare: Formazione di chiusura del vano scala a partire dalla soletta tra il piano 5° e il sottotetto mediante parete in cartongesso o soluzione analoga di tamponamento della scala; formazione

di vano porta di collegamento tra la scala e il sottotetto con fornitura del serramento; eventuale adeguamento della pavimentazione in parquet con taglio e rimozione di porzione della stessa e sua finitura; adeguamento dell'impianto elettrico e citofonico al piano sottotetto per formazione di punto luce e spostamento degli apparecchi esistenti.

Costo delle opere descritte: Euro 5.000,00
Oneri Totali: Euro 5.000,00

CORPO 2 - Box auto posto al piano terra (Mapp.16, Sub.11)

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.

6.3 Conformità catastale

CORPO 1 - Appartamento posto al piano 5° e 6° sottotetto (6° e 7° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Mapp.49, Sub.20)

L'immobile in oggetto risulta conforme dal punto di vista catastale.

CORPO 2 - Box auto posto al piano terra (Mapp.16, Sub.11)

L'immobile in oggetto risulta conforme dal punto di vista catastale.

6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (titolo II – Capo II) Tessuti urbani compatti a cortina /Art. 15.2)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione BENE 1: LOTTO UNICO
CORPO 1 - Appartamento posto al piano 5° e 6° sottotetto (6° e 7° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20)
CORPO 2 - Box auto posto al piano terra (Foglio 529, Mapp.16, Sub.11)

7.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In Comune di Milano Via Friuli n. 15, appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto (6°f.t.) composto da quattro locali e servizi con annessi vani di

solaio al piano sesto sottotetto (7° f.t.) e vano cantina al piano interrato (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20) oltre a e box auto al piano terra (Foglio 529, Mapp.16, Sub.11).

Caratteristiche zona: Semicentrale.
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
Servizi offerti dalla zona: Asilo nido in Via Muratori, I. C. "Tommaso Grassi" in Via Colletta, liceo scientifico in Via Alberto Einstein, supermercato "Esselunga" in Viale Umbria, supermercato "U2" in Via Lodovico Muratori; supermercato "Carrefour" in Via Pier Lombardo, farmacia in Via Cadore.
Principali collegamenti pubblici: Bus linee 90. 91 e 92 – 250 metri circa, Bus linea 62 – 300 metri circa, Bus linea 65 - 350 metri circa, Tram linea 16 – 600 metri circa, Tram linea 9 – 900 metri circa, Metropolitana MM3 Lodi – 400 metri circa.

7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di più ampio complesso edilizio con cortile interno comune, in parte piantumato, all'interno del quale è presente corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra destinato a boxes auto; in particolare il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 6 piani fuori terra con piano terra destinato ad attività commerciali oltre a piano sottotetto e piano interrato destinato a cantine. L'accesso pedonale al complesso edilizio avviene da Via Friuli 15 per mezzo di porta in ferro verniciato di colore nero con vetri ed anta singola a battente con apertura manuale che dà accesso alla portineria e ad atrio da cui è possibile raggiungere il cortile interno comune; dai percorsi coperti si accede ai vani scala condominiali. L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore nero con vetri e anta singola a battente con apertura automatica.
Dal percorso esterno coperto si accede al vano scala del fabbricato, collegato all'esterno per mezzo di porta in ferro verniciato di colore nero con vetri ed anta singola a battente con apertura manuale.

Il fabbricato è dotato di ascensore e portineria, ed è stato costruito a seguito di rilascio di Licenza edilizia del 3.02.1959 con Licenza di occupazione del 23.03.1964.

L'intero fabbricato è composto da n.8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 (6 oltre piano sottotetto) e interrati n.1.
Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

7.3 DESCRIZIONE DEL CORPO 1 - APPARTAMENTO E CANTINA (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20)

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano quinto collegato al sottotetto adibito a locali senza permanenza di persone (6° e 7°f.t.) del fabbricato residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente. Dalla porta di accesso all'abitazione si accede ad un vano d'ingresso direttamente comunicante con un'ampia zona giorno, dalla quale è possibile accedere a terrazzo con affaccio sul fronte Nord-Est del fabbricato. Dal soggiorno si accede sia al locale cucina, dotato di balcone con affaccio rivolto a Sud-Est, sia a vano di disimpegno che distribuisce la zona notte dell'appartamento composta da un bagno e due camere da letto, una matrimoniale con annesso a locale adibito a cabina armadio e una camera singola, raggiungibile anche da un ulteriore vano, impropriamente indicato in planimetria catastale come "cabina armadio", il quale distribuisce, oltre la predetta camera, un secondo bagno di servizio destinato anche a lavanderia. In merito a tale locale di disimpegno lo stesso è accessibile direttamente dal vano d'ingresso dell'immobile e risulta dotato di balcone con affaccio verso il fronte Sud-Ovest del fabbricato.
Una scala interna in legno di tipo aperto, dotata di parapetto in struttura metallica, consente di accedere al piano sesto sottotetto, privo delle caratteristiche di abitabilità, composto da un disimpegno che distribuisce un bagno e due vani; in merito ai vani sottotetto si segnala che, alla data del sopralluogo, venivano impropriamente destinati a camere da letto.
Per approfondimenti in merito alle difformità in riscontrate si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene in oggetto.

N.B.; Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un'ulteriore porta d'accesso all'unità immobiliare dal pianerottolo comune; la stessa dovrebbe consentire l'accesso diretto al vano cucina ma, allo stato attuale dei luoghi, non risulta utilizzabile, data la presenza di mobile/parete attrezzata con annesso frigo, posto lungo il muro di confine tra il locale cucina ed pianerottolo d'accesso.

L'appartamento, dotato di triplo affaccio, ha superficie complessiva lorda di **mq 207,74.**
E' posto al piano 5° e 6° sottotetto ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.90.**
Stato di manutenzione generale: buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: travi e piastri in c.a.; condizioni: buone
Balconi	L'edificio presenta balconi in c.a. con parapetti in vetro con profili in ferro verniciato di colore nero. Condizioni: buone
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate

Componenti edilizie e costruttive:

Portone atrio cond.	L'accesso pedonale all'atrio e alla portineria del complesso edilizio avviene da Via Friuli per mezzo di porta in ferro verniciato di colore nero con vetri ed anta singola a battente con apertura manuale. Condizioni: buone
Cancello carraio	L'accesso carraio al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore nero con vetri e anta singola a battente con apertura automatica. Condizioni: buone
Pareti esterne	Il fronte del fabbricato rivolto su Via Friuli presenta prevalentemente finitura con rivestimento in mattoni paramano ed in parte risulta intonacata e tinteggiata in colore chiaro con motivi geometrici. Il fronte interno, rivolto verso il cortile comune presenta invece finitura in intonaco tinteggiato di colore nocciola. Condizioni: buone
Pavim. esterna	I percorsi pedonali esterni, in parte coperti, presentano pavimentazione in mosaico di marmo mentre il cortile interno comune presenta pavimentazione in elementi autobloccanti in cls. Condizioni: buone
Porta vano scala	L'accesso al vano scala condominiale avviene da percorso esterno coperto per mezzo di porta in ferro verniciato di colore nero con vetri ed anta singola a battente con apertura manuale che consente di accedere. Condizioni: buone
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in marmo venato di colore chiaro con parapetto e corrimano in ferro verniciato di colore nero. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. L'androne al piano terra presenta pavimentazione in marmo chiaro e pareti rivestite in piastrelle di ceramica. I pianerottoli di

	distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in marmo chiaro a mosaico. Condizioni: buone
Porta accesso u.i.	L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'unità immobiliare presenta serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica di colore marrone. Al piano sottotetto sono presenti finestre di tipo velux in legno con vetrocamera. Si segnala inoltre presenza di serramento con vetrata scorrevole posto a chiusura di uno dei lati del terrazzo con affaccio sul fronte Nord-Est del fabbricato con accesso del soggiorno. Condizioni: buone
Infissi interni	L'unità immobiliare presenta porte interne in legno con vetri, alcune con anta singola a battete altre con apertura a scrigno o a libro. Condizioni: buone
Scale	Il vano scala interno che collega il piano 5° al piano sesto sottotetto è di tipo "aperto" con struttura metallica, pedate in legno, parapetto in metallo e corrimano in legno. Condizioni: buone
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: - ingresso, soggiorno, disimpegno, camere ed adiacenti locali indicati in planimetria catastale come cabine armadio, camere e disimpegno al piano sesto sottotetto in listoni di parquet; - cucina in piastrelle di travertino cm. 20x20 di colore chiaro con tozzetti in legno; - bagno principale con accesso dal vano di disimpegno in piastrelle di travertino cm. 20x20 di colore chiaro; - bagno/lavanderia con accesso dal vano indicato come cabina armadio, in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore verde con posa diagonale; - bagno al piano sesto sottotetto in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore verde con posa diagonale; - balconi/terrazzo in piastrelle di gres da esterni di colore chiaro con posa diagonale.
Rivestim. bagno 1	Le pareti del bagno principale con accesso dal vano di disimpegno presentano rivestimento in piastrelle di

	travertino cm. 20x20 di colore chiaro con fascia decorativa fino ad h pari a circa 1,40 mt. Le restanti porzioni di pareti presentano finitura a stucco di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con lavabo su mobile, wc, bidet in ceramica bianca oltre a vasca/doccia idromassaggio. Condizioni: buone
Rivestim. bagno 2	Le pareti del bagno/lavanderia con accesso dal vano indicato come cabina armadio sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore verde, fino ad h pari a circa 2,00 mt. Le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con lavabo ad angolo con top in marmo verde, wc e bidet in ceramica bianca. Si rileva predisposizione carico/scarico lavatrice. Condizioni: buone
Rivestim. bagno P6°	Le pareti del bagno al piano sesto sottotetto sono rivestite in parte in piastrelle di ceramica con stampa a mosaico di colore verde ed in parte in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro cm. 20x20 di colore verde, fino ad h pari a circa 2,00 mt. Le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con lavabo su mobile, box doccia, wc e bidet in ceramica bianca. Condizioni: buone
Rivestim. cucina	La parete retropensili del locale cucina presenta rivestimento in piastrelle di travertino cm. 15x15 di colore chiaro. Condizioni: buone
Rivestimenti muri	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina risultano intonacate e rasate a stucco. Condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	Lo stabile presenta impianto audio citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
Termico	L'immobile presenta impianto termico di tipo centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di pannelli radianti a pavimento. La produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria) è garantita con caldaia autonoma installata in apposito vano collocato sul balcone esposto a Sud-Est ed accessibile dalla cucina; si segnala che la medesima caldaia è collegata anche ai fancoil destinati alla produrre di calore del piano sesto sottotetto. Condizioni: buone

Climatizzazione	L'immobile presenta impianto di climatizzazione canalizzato con macchina di generazione installata sul balcone esposto a Sud-Est; la diffusione dell'aria fredda al piano sesto sottotetto avviene invece per mezzo dei medesimi fancoil destinati anche alla diffusione del calore. Condizioni: buone

La cantina annessa all'appartamento oggetto della presente procedura è ubicata al piano interrato del fabbricato ed è raggiungibile per mezzo di rampa di scala accessibile dal cortile interno comune. L'accesso al vano in oggetto, avviene da corridoio comune per mezzo di porta in ferro con anta a battente. La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco.

7.4 DESCRIZIONE DEL CORPO 2 - BOX AUTO (Foglio 529, Mapp.16, Sub.11)

Il box auto oggetto della presente procedura, è ubicato in corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra posto all'interno del cortile comune del complesso residenziale con accesso da Via Friuli 15 per mezzo di cancello carraio in ferro verniciato di colore nero con vetri e anta singola a battente con apertura automatica. L'accesso al box dal cortile avviene per mezzo di porta in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale. Internamente il box auto presenta pavimentazione in piastrelle di gres di colore rosso e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco; risulta dotato d'impianto elettrico.

Ha superficie complessiva lorda di circa **mq 14.13.**
E' posto al piano Terra ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.63.**
Stato di manutenzione generale: buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive

Cancello carraio	L'accesso carraio al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore nero con vetri e anta singola a battente con apertura automatica. Condizioni: buone
Pavim. esterna	I percorsi pedonali esterni, in parte coperti, presentano pavimentazione in mosaico di marmo mentre il cortile interno comune presenta pavimentazione in elementi autobloccanti in cls. Condizioni: buone

Portone di ingresso	L'accesso al box auto avviene per mezzo di porta in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Pavim. interna	Il box auto presenta pavimentazione interna in piastrelle di gres di colore rosso. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del box presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore bianco. Condizioni: buone

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 1

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisori a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	*Parametro*	*Superficie reale/potenziale*	*Coeff.*	*Superficie equivalente*
Abitazione piano 5°(6° f.t.)	sup lorda di pavimento	138.62	1,00	138.62
Loc. piano 6° sottotetto (s.p.p.)	sup lorda di pavimento	32.84	0,50	16,42
Terrazzi/balconi	sup lorda di pavimento	27.00	0.30 fino a 25 mq 0,10 sup. ecced.	7,70
Cantina	sup lorda di pavimento	9.28	0,25	2,32
		207,74		**165,06**

Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 2

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisori a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto piano T	Sup. lorda di pavimento	14.13	1,00	14.13
		14.13		**14.13**

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.
Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.
Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.
A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli Osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.
Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Ufficio tecnico del Comune di Milano.

9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 2° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.)

(Borsa immobiliare camera di commercio) Milano - Zona: Libia - Cirene
Appartamenti recenti, ristrutturati. d'epoca e di pregio (€/mq):
VALORE DI COMPRAVENDITA
prezzo min. 3.700,00 / prezzo max. 5.400,00

VALORE DI LOCAZIONE – Cerchia Circonvallazione
Quattro locali e oltre (€/mq/anno)
prezzo min. 100,00 / prezzo max. 140,00

Boxes (Euro/corpo)
VALORE DI COMPRAVENDITA
prezzo min. 35.000,00 / prezzo max. 54.000,00

VALORE DI LOCAZIONE (€/anno/corpo)
prezzo min. .1000,00 / prezzo max. 1.500,00

(OMI) MILANO – Fascia /zona: Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA - Codice zona: C20 - Microzona catastale n. 0

Abitazioni civili - Stato: Ottimo
Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 4.500,00 / prezzo max. 6.500,00**
Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 13,0/ prezzo max. 19,5

Box Auto - Stato: Normale
Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min 2.150,00 / prezzo max. 3.500,00**
Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 7,8/ prezzo max. 11,8

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, valutata per l'attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e diletti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.
Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

9.4 Valutazione LOTTO

CORPO 1 - posto al piano 5° e 6° sottotetto (6° e 7° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Mapp.49, Sub.20)

CORPO 2 - Box auto posto al piano terra (Mapp.16, Sub.11)

Stima sintetica comparativa

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione piano 5°(6° f.t.)	138.62	€ 4.800,00	€ 665.376,00
Locali piano 6° sottotetto	16,42	€ 4.800,00	€ 78.816,00
Terrazzi/balconi	7,70	€ 4.800,00	€ 36.960,00
Cantina	2,32	€ 4.800,00	€ 11.136,00
TOTALE	**165,06**		**€ 792.288,00**

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Box auto piano T	**14.13**	**a corpo**	**€ 45.000,00**

Stima sintetica comparativa del Lotto	€ 837.288,00
Valore corpo	€ 837.288,00
Valore complessivo intero	€ 837.288,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 837.288,00**

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%): Euro 41.864,40

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita Euro 6.288,45

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	Euro	5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Euro	0,00

9.6 Prezzo base d'asta del BENE 1: LOTTO UNICO – Corpi 1 e 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 784.135,15

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

* * *

BENE 2 - IN MILANO VIA FRIULI N.19

LOTTO UNICO

Quota di 1/2 di appartamento posto al piano 2° (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Foglio 529, Mapp.36, Sub.16).

12. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano Via Friuli n. 19 appartamento ad uso abitazione posto al piano 2° (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Foglio 529, Mapp.36, Sub.16).

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per **1/2 di OMISSIS** nato a CAMOGLI il 23/09/1950, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà;
Proprietà per **1/2 di OMISSIS** nata a MILANO il 21/10/1950, Cod. Fiscale OMISSIS – Piena Proprietà

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dai certificati contestuali di residenza e stato di famiglia richiesti dalla scrivente presso il Comune di Milano ed acquisiti in data 4.09.2018, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori esecutati) risultano essere di stato coniugato e

divisibile; la scrivente pertanto, considerata la maggiore difficoltà della vendita per quote indivise, ha previsto una riduzione forfettaria del valore della quota pari ad ulteriore 5 %.

* * *

La sottoscritta rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'Ill.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 8 aprile 2019

Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie BENE 1
ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie BENE 2
ALL. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);
ALL. 02 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);
ALL. 03 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20);
ALL. 04 - Visura storica per subalterno (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20);
ALL. 05 - Planimetria catastale (Foglio 529, Mapp.49, Sub.20);
ALL. 06 – Videomap/estratto di mappa;
ALL. 07 - Visura storica per subalterno (Foglio 529, Mapp.16, Sub.11);
ALL. 08 - Planimetria catastale (Foglio 529, Mapp.16, Sub.11);
ALL. 09 - Estratto conto spese condominiali scadute Via Friuli 15;
ALL. 10 - Atto di provenienza Notaio OMISSIS del 15.07.1999 rep nn. 32610/13470;
ALL. 11 - Atto Notaio OMISSIS31.01.1961;
ALL. 12 - Schede planim. catast. impianto sub. 20 e sub.11;
ALL. 13 - Rich. accesso atti 26.092018 PG 415318-2018 e comunic. SUE 2.10.2018;
ALL. 14 - Licenza per Opere Edilizie N. 2892 del 20.09.1958;
ALL. 15 - Licenza per Opere Edilizie N. 387 del 3.02.1959;
ALL. 16 - Elaborati grafici tipi aggiornati ed approv. 30.11.59;
ALL. 17 - Licenza di occupazione N. 224 del 23.03.1964 e tipi approvati;
ALL. 18 - D.I.A. del 4.02.1999 PG 6.674.170-99 ed elab. Grafici;
ALL. 19 - D.I.A. in variante del 10.06.99 elab. grafici e dich. fine lavori;
ALL. 20 - Estratto R.E. Comune di Milano art. 90;
ALL. 21 - Ispezione ipotecaria sull'immobile Foglio 529, Mapp. 36, Sub.16;
ALL. 22 - Visura storica per subalterno Foglio 529, Mapp.36, Sub.16;
ALL. 23 - Planimetria catastale Fg. 529, Mapp.36, Sub.16;
ALL. 24 - Contratto di locazione N. 2226 Serie 3T;
ALL. 25 – Comunicazione UT Desio del 22.02.2019;
ALL. 26 – Estratto conto spese condominiali scadute Via Friuli 19;
ALL. 27 – Atto di provenienza Notaio OMISSIS del 18.04.2008 rep nn. 191112-23118;
ALL. 28 – Rich. accesso atti 26.092018 – PG 415292-2018 e comunic. SUE 2.10.2018 PG 426652-2018;
ALL. 29 – Licenza per Opere Edilizie N. 3093 del 22.12.1952;
ALL. 30 - Ingiunzione del 6.02.1954;
ALL. 31 – Elaborati tipi planimetrici aggiornati al 31.05.1954;
ALL. 32 - Licenza di occupazione N. 1359 del 5.08.1954;
ALL. 33 – D.I.A. 29.04.2008 PG 355492-08 elab. grafici e fine lavori;
ALL. 34 – Planimetria catastale d'impianto sub. 4 del 4.2.61 e mod. 55 del Catasto edilizio Urbano partita d'impianto 122765;
ALL. 35 – Rich. accesso atti Uff. Condono V. Friuli 19.

Milano, 8 aprile 2019