

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

e

OMISSIS

N. Gen. Rep. 1378/2017

data udienza: 14/06/2018 ore 10,40

Giudice: Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO

Custode Giudiziario: Avv. PAOLO BORLONE

ELABORATO PERITALE

Esperto Incaricato: Arch. MASSIMO BRAMBILLA

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 2422

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9595

C.F. BRM MSM 46C21 F205M–P.IVA N. 02383650153

con studio in MILANO –Via Castelvetro n. 20

Telefono 02-31.29.13 - Cellulare: 340-51.26.087

e-mail: mabrar@libero.it - pec: brambilla.2422@oamilano.it

Bene immobile sito in MILANO
Via George Orwell n.6 (già via Rogoredo n.6)
piano S1-3-4, interno 7
Foglio 616 Mappale 200 Sub. 7
Lotto 001

A) AVVISI

Il sottoscritto, inviata il giorno 08 gennaio 2018 e-mail con allegata documentazione (visura storica catastale, planimetria) (allegato **A**) al nominato Custode Giudiziario Avv. Paolo Borlone, in data 06 aprile 2018 si recava in loco con il Custode Giudiziario ove poteva visionare l' unità immobiliare pignorata effettuando le riprese fotografiche ed i rilievi opportuni.

B) Atto di pignoramento

1) Estremi atto di pignoramento immobiliare: notificato ai debitori eseguiti il giorno 05 maggio 2017 depositando copia presso la Casa Comunale di Milano ed a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. il giorno 11.05.2017; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 1 il 13.06.2017, Registro OMISSIS OMISSIS, Registro Generale n. OMISSIS Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Repertorio OMISSIS OMISSIS, a favore di OMISSIS OMISSIS, Verona, C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

"atto di pignoramento immobiliare per euro 195.371,32 oltre interessi successivi ed accessori alla data del 28.02.2017 in forza di contratto di mutuo fondiario..."

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

b. Proprietà di OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, di appartamento sito al piano terzo, interno 7 di via George Orwell n. 6 (già via Rogoredo n. 6) Milano, con annessa cantina al piano seminterrato e solaio al piano 4° sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **114** circa.

c. Identificato in Catasto Fabbricati del comune di Milano come segue intestazione:

- OMISSIS OMISSIS OMISSIS, nata in Perù OMISSIS OMISSIS, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

 - OMISSIS OMISSIS, nato OMISSIS OMISSIS, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
-

descrizione: in comune di Milano

Abitazione censita al NCEU al Foglio **616**, Mappale **200**, Sub. **7**, via Rogoredo n. 6, piano S1-3-4 interno 7, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5; superficie catastale Totale 106 mq., Totale escluse aree scoperte 106 mq., Rendita Euro 624,91.

(visura storica per immobile, planimetria catastale 1:100 (allegato **1c**)

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai certificati catastali.

Confini:

dell'appartamento:

cortile comune per tre lati, appartamento al sub. 8, pianerottolo e vano scale comuni;

del vano cantina:

corridoio comune di accesso, muro perimetrale del fabbricato per due lati e cantina di proprietà di altre ragioni.

del vano solaio:

corridoio comune di accesso, vano di solaio di proprietà di altre ragioni, cortile comune ed altro vano di solaio di proprietà di altre ragioni.

Si segnala che l'ingresso all'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di stima avviene da via George Orwell situata a sud del raccordo Autostrada del Sole e che la via Rogoredo con i numeri civici dispari è situata a nord di detto raccordo (allegato **2a** estratto google maps)

d. Estremi atto di provenienza

Compravendita del 24.01.2008 Repertorio n. OMISSIS OMISSIS OMISSIS Marco OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Notaio in San Donato Milanese, trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Milano il giorno 31/01/2008 ai OMISSIS OMISSIS.

"...i signori OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS vendono ai signori OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS che acquistano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni: nel fabbricato in comune di Milano, via Rogoredo n. 6, l'appartamento al piano terzo di tre locali oltre i servizi con annessi, quali pertinenze, un vano di cantina al piano sotterraneo ed un vano di solaio al piano quarto....."compete a quanto in contratto la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato in ragione di 44,914/1000 relativamente all'appartamento, 3,140/1000 relativamente alla cantina e 1,560/1000 relativamente al solaio....." Il prezzo è stato di comune accordo convenuto in Euro 210.000,00....."

Il sottoscritto perito estimatore segnala e riporta quanto scritto nell'atto di provenienza alla riga 8 di pagina 3: "si dà atto che all'appartamento in contratto è legato da vincolo di pertinenzialità, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, il box ad uso autorimessa, edificato su area condominiale, posto in Comune di Milano, via Rogoredo nn. 2,4 e 6 ed individuato al Catasto dei fabbricati di detto Comune con il mappale 380 sub. 3 del foglio 616, vincolo costituito con atto di impegno unilaterale in data 12 giugno 2000 n. 61901 di rep. In autentica Dott. OMISSIS OMISSIS, Notaio in Milano, registrata a Milano, Atti Privati, in data 21 giugno 2000 al OMISSIS e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 10 luglio 2000 ai OMISSIS."

Al riguardo [il sottoscritto precisa che:](#)

- il box ad uso autorimessa di cui sopra non è oggetto della presente procedura esecutiva e risulta individuato con mappale e subalterno diversi da quelli che individuano l'appartamento pignorato;
 - il box ad uso autorimessa, al Catasto fabbricati risulta intestato, come gli altri 12 boxes posti nei mappali 379 e 380, al Condominio di via Rogoredo nn. 2, 4 e 6. (allegato **1.d**: visura storica ed elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni numerici dei boxes)
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Come risulta dalla mappa della Camera di Commercio (allegato 2), gli edifici di via George Orwell 2,4 e 6 (già via Rogoredo 2,4 e 6) sono ubicati a sud-est di Milano nel settore del Decentramento 392 Santa Giulia – Rogoredo avente superficie di 2,768 Kmq. con 8.410 abitanti. Il quartiere Santa Giulia è stato costruito nel decennio 2005 – 2015 mentre il quartiere Rogoredo risale all'inizio del secolo scorso. La destinazione urbanistica prevalente è residenziale. La distanza dal centro città è di circa 5 Km. percorrendo l'asse di Corso di Porta Romana e Corso Lodi; via Orwell scorre parallela al raccordo Autostrada del Sole (allegato 2a).
Cenni zone limitrofe:	la zona Santa Giulia – Rogoredo confina a nord con i quartieri Salomone – Bonfandini; ad est ed a sud con San Donato Milanese; ad ovest con il quartiere Corvetto.
Servizi offerti dalla zona:	negozi, supermercati, edifici di culto, banche, posta, scuole elementari, medie, istituti tecnici e commerciali. Nel vicino quartiere Santa Giulia spazi a parco urbano.
Collegamenti pubblici:	metropolitana M3, stazione FS e passante di Rogoredo; autobus ATM e Sitam verso il centro città e San Donato Milanese. Nel raggio di un Km. gli svincoli est ed ovest della tangenziale.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del 06 aprile 2018 fatto accesso con il Custode Giudiziario Avv. Paolo Borlone, si è avuta la presenza del Sig. OMISSIS OMISSIS, debitore esecutato, che acconsentiva allo svolgimento del sopralluogo.

Il Sig. OMISSIS OMISSIS *dichiarava* di abitare nell'appartamento in stima con la moglie, con la Sig.ra OMISSIS OMISSIS, suocera e due figli minori.

In riferimento al punto **E) f.** dell'incarico, il sottoscritto esperto ha fornito al Sig. OMISSIS OMISSIS che ha controfirmato per ricevuta, (allegato **3a**) le informazioni necessarie sul processo esecutivo.

Giudice: Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO

Custode Giudiziario: Avv. PAOLO BORLONE

Esperto : Arch. MASSIMO BRAMBILLA

Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 4 (allegato **3b**) non risultano registrati contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati come dante causa, per l' unità immobiliare in oggetto di stima.

Il bene risulta occupato dai debitori eseguiti con i famigliari.

Si allegano : 1) *certificati: storico di residenza, stato di famiglia di OMISSIS, debitore eseguito (allegato 3.1);*

2) *certificati: contestuale di residenza, stato di famiglia di OMISSIS OMISSIS, debitrice eseguita. (allegati 3.2)*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Ispezione ipotecaria del 05.04.2018 (allegato **4.2**)

4.2.1. iscrizioni

- **ipoteca volontaria:** iscritta in data 31.01.2008, Registro OMISSIS, Registro Gen. OMISSIS, pubblico ufficiale Notaio OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Rep. n. OMISSIS OMISSIS del 24.01.2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore
OMISSIS OMISSIS OMISSIS
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
importo capitale: € 217.200,00
importo ipoteca: € 434.400,00 durata 30 anni.
contro
OMISSIS_OMISSIS
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- OMISSIS OMISSIS
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
(allegato **4.2.1a**)

4.2.2. pignoramenti

- **Pignoramento immobiliare:** derivante da atto di precetto, atto di pignoramento notificato ai debitori eseguiti il giorno 05 maggio 2017 depositando copia presso la Casa Comunale di Milano ed a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. il giorno 11.05.2017; depositato in cancelleria il
-

09.06.2017 a firma OMISSIS OMISSIS (Milano) trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 1 il 13.06.2017, Registro OMISSIS OMISSIS
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Repertorio OMISSIS OMISSIS

a favore

OMISSIS OMISSIS OMISSIS, per la quota di 1/1

contro

OMISSIS OMISSIS OMISSIS,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- OMISSIS OMISSIS OMISSIS ,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
“atto di pignoramento immobiliare per euro 195.371,32 oltre interessi successivi ed accessori alla data del 28.02.2017 in forza di contratto di mutuo fondiario...”
(allegato **agli atti**)

Con le riserve del caso si stimano i seguenti oneri:

- per cancellazione ipoteca volontaria tassa fissa € 35,00;
- per cancellazione del pignoramento € 294,00.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità edilizia-urbanistica e catastale

4.3.1. Regolarità edilizia: difformità sanabile

La costruzione dell'edificio di via George Orwell 6 (già via Rogoredo 6) risale al 1937 con Nulla Osta datato 11 febbraio 1937 (Atti 22085/1937), detto Nulla Osta non è stato reperito dal comune di Milano.

In data 14 settembre 1940 il Podestà ha rilasciato la Licenza di Occupazione N. 480. (allegato **4.3.1**)

Lo scrivente, confrontando lo stato di fatto attuale con la planimetria del 1940, ha rilevato una difformità tra l'attuale bagno e l'originaria latrina che, avendo larghezza di cm. 120, conteneva solo lavabo e vaso igienico.

L'attuale bagno ampliato contiene lavabo, vasca, bidet, vaso igienico e lavatrice.

Ampliando l'originaria latrina è stata ridotta la cucina che mantiene comunque i requisiti del regolamento edilizio e di igiene vigenti.

Per regolarizzare la suddetta difformità dovrà essere presentata una domanda in Sanatoria al Comune.

Si stimano i seguenti costi: incarico per rilievi e progetto al professionista abilitato € 1.000,00 circa oltre oneri di legge; sanzione amministrativa del Comune € 1.000,00 circa.

4.3.2. **Regolarità urbanistica:** nessuna difformità

La tavola R02 indicazioni morfologiche del vigente PGT (allegato **4.3.2**) individua l'edificio di via George Orwell 6 (già via Rogoredo 6) nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) in Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) Titolo II – capo III (Art.17.2)

4.3.3. **Regolarità catastale:** difformità regolarizzabile

Il sottoscritto nell'accesso del 06 aprile 2018 ha verificato che lo stato di fatto attuale non coincide con la planimetria presentata nel 1940.

Per la regolarizzazione, dopo la pratica di Sanatoria con il Comune, dovrà essere presentata Denuncia di Variazione al Catasto con il bagno ampliato e la cucina ridotta.

Si stimano i seguenti costi: € 400,00 circa per incarico al professionista abilitato oltre oneri di legge ed € 50,00 per diritti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile circa	€	2.650,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate non ancora effettuate	€	-
Spese straordinarie di gestione immobile scadute	€	117,57
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 25.04.2018	€	6.171,80
<i>(di cui € <u>2.681,83</u> gestione 2016/2017 ed € <u>1.769,79</u> gestione 2017/2018)</i>		

e-mail Amministrazione OMISSIS del 25.04 e 04.05 e 10.05.2018 (all. **5.1**)

- Alla porzione dell'appartamento spetta e compete una proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di: per il condominio generale di via G.Orwell 2,4,6 millesimi 50,00; per il fabbricato di via G. Orwell 6 millesimi 123,00.

L'unità immobiliare dispone di APE

Accessibilità dell'immobile a diversamente abili: nessuna dotazione

I vani dell'appartamento hanno porte con luce di passaggio di cm. 80.

Dotazioni condominiali di accessibilità : nessuna dotazione

Per il superamento della barriera architettonica costituita dalla scala è ipotizzabile un impianto di ascensore esterno dal piano cortile con sbarchi ai pianerottoli interpiano e con montascale ai piani 1°, 2° e 3°.

Si stima che le opere necessarie per l'installazione degli impianti suddetti potrebbero ammontare a circa € 50.000,00.

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuna

Giudice: Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO

Custode Giudiziario: Avv. PAOLO BORLONE

Esperto : Arch. MASSIMO BRAMBILLA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, in forza di compravendita del giorno 24.01.2008 Repertorio OMISSIS OMISSIS Dott. OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Notaio in San Donato Milanese, trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Milano il giorno 31/01/2008 ai OMISSIS. (allegato 6.1)

6.2.1 Precedenti proprietari nel ventennio

- OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS F, coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in forza di compravendita del 19.11.1997, repertorio OMISSIS, Notaio Dott. OMISSIS OMISSIS, di Milano, trascritta alla Conservatoria dei RR.II Milano il giorno il 25.11.1997 ai OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente il giorno 06 febbraio 2018 ha fatto accesso agli Atti del comune di Milano per il rilascio delle copie conformi della Licenza Edilizia e di Occupazione.

Il comune di Milano non ha reperito il Nulla Osta del 11.02.1937 ed ha rilasciato la Licenza di Occupazione N. 480 del 14 settembre 1940 (allegato 4.3.1).

7.3 Caratteristiche descrittive dell'edificio di via George Orwell n. 6 (già via Rogoredo n. 6), Milano

La costruzione dell'edificio risale al 1937 per l'allora proprietaria OMISSIS OMISSIS sottostazione di Rogoredo.

Uscendo dalla stazione di Rogoredo (foto 1), si imbocca via George Orwell (foto 2) ove, sulla destra, si scorgono i tre edifici con i numeri civici 2, 4, 6 (già individuati dalla toponomastica sotto via Rogoredo 2, 4, 6).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare in stima (foto 3) e da altra angolazione (foto 4) si compone di tre piani fuori terra oltre al piano rialzato, al seminterrato, al piano 4° sottotetto.

L'unità immobiliare in oggetto ha le due finestre delle camere sul lato nord (foto 5) mentre l'altra camera, il bagno ed il soggiorno con angolo cottura hanno le finestre sul lato sud (foto 6).

Le facciate dell'edificio sono rivestite in ceppo sino ai davanzali finestre del piano rialzato e superiormente sono rifinite con intonaco pietrificante tipo terranova; la copertura è a falde di tetto con manto in tegole marsigliesi.

La proprietà condominiale è recintata con cancellata in ferro; dal portone, in alluminio e vetro di sicurezza, si accede al vano scala avente i gradini rivestiti in marmo con i parapetti in ferro e corrimani in legno massello (foto7).

Il cortile è pavimentato con masselli autobloccanti di cemento.

L'edificio non dispone di ascensore; è allacciato alle reti cittadine di acqua, luce, gas metano, fognatura e telefono.

L'Amministratore del Condominio ha trasmesso fattura del 21.09.2016 riguardante l' eseguita verifica periodica per impianti di messa a terra. (allegato 7.3)

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è normale.

Le posizioni di scatto delle fotografie sono riportate sullo stralcio del vigente PGT in scala 1:1000 (allegato 7.3a)

Descrizione appartamento di cui al punto 1.

Proprietà di OMISSIS, C.F. OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni di appartamento sito al piano terzo, interno 7 di via George Orwell n. 6 (già via Rogoredo n. 6) Milano, con annessa cantina al piano seminterrato e solaio al piano 4° sottotetto.

L'appartamento in stima è parte di un edificio in condominio ed ha doppia esposizione sulla via George Orwell e sul cortile.

E' posto al 3° piano senza ascensore.

Tramite portoncino blindato (foto 8) si entra nel corridoio d'ingresso (foto 9) ed è composto di soggiorno pranzo con angolo cottura (foto10, 11), bagno (foto 12, 13), camera da letto esposta lato sud (foto 14), camera da letto esposta lato nord (foto 15), cameretta esposta lato nord (foto 16).

Il riscaldamento è centralizzato, la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldabagno a gas installato nel locale soggiorno con angolo cottura.

Al piano 4° sottotetto è posto il solaio annesso (foto 17); al piano seminterrato è posta la cantina annessa (foto18).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt.3.30.

Lo stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di alcuni fenomeni di muffa negli angoli tra le pareti ed i plafoni del soggiorno e del bagno, è normale.

Le posizioni di scatto delle fotografie sono riportate sulla planimetria scala 1:100.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **114** circa.

Identificato in Catasto Fabbricati del comune di Milano come segue
intestazione:

- OMISSIS OMISSIS, nata in Perù il OMISSIS,
proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

- OMISSIS OMISSIS, nato in Milano il OMISSIS,
proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

- .

descrizione: in comune di Milano

Abitazione censita al NCEU al Foglio **616**, Mappale **200**, Sub. **7**, via Rogoredo n. 7, piano S1-3-4, interno 7, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5; superficie catastale Totale 106 mq., Totale escluse aree scoperte 106 mq., Rendita Euro 624,91.

Confini:

dell'appartamento:

cortile comune per tre lati, appartamento al sub. 8, pianerottolo e vano scale comuni;

del vano cantina:

corridoio comune di accesso, muro perimetrale del fabbricato per due lati e cantina di proprietà di altre ragioni.

del vano solaio:

corridoio comune di accesso, vano di solaio di proprietà di altre ragioni, cortile comune ed altro vano di solaio di proprietà di altre ragioni.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano 3°- 4°					
<u>APPARTAMENTO</u>	98,00	1	98,00	nord - sud	normali
<u>Sottotetto</u>	20,40	0,25	5,10	sud	normali
<u>cantina</u>	17,67	0,33	5,83	sud	normali
Parti comuni condominiali: scale, cortile con boxes, C.T., ecc.		4,5%	4,90		normali
totale			113,83		
			arr. + 0,17		
Totale			114,00		

7.4 Caratteristiche descrittive dell'appartamento

Infissi esterni

Tipologia: finestre in alluminio - legno con doppi vetri
Protezioni esterne: persiane in alluminio
Tipologia: portoncino di ingresso blindato
Condizioni: buone

Infissi interni

Ubicazione: soggiorno, bagno e camere
Tipologia : in legno lavorato con inserti in vetro
Condizioni: buone

Plafoni

(componente edilizia):

Materiale: intonaco civile e tinteggiatura
Condizioni: normali

Condizionamento

(componente edilizia)

Tipologia: non presente

Esecuzione Forzata N. 1378/2017
OMISSIS **contro** OMISSIS

<u>Pareti</u> (interne)	Materiale: intonaco civile e tinteggiatura Condizioni: normali
<u>Rivestimento</u> (componente edilizia):	Ubicazione: angolo cottura Materiale: piastrelle ceramica cm 20x20 h.cm.220 Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle ceramica cm.20x30 h. cm.220 Condizioni : normali
<u>Pavimenti</u> (componente edilizia):	Ubicazione: ingresso, soggiorno e camere Materiale: ceramica cm. 40x40 Ubicazione: bagno Materiale: ceramica cm. 30x30 Condizioni: normali
<u>Antifurto</u> (componente edilizia)	Tipologia: non presente
<u>Gas</u> (impianto)	Alimentazione: metano Condizioni: normali Certificazioni: non pervenute
<u>Elettrico</u> (impianto)	Tipologia: sottotraccia con salvavita Condizioni: normali Certificazioni: non pervenute
<u>Fognatura</u> (impianto)	Tipologia: mista Fognatura: comunale Certificazioni: non ispezionata
<u>Telefonico</u> (impianto)	tipologia: presente
<u>Citofonico</u> (impianto)	Tipologia: audio Condizioni: funzionante Certificazioni: non pervenute
<u>Idrico</u> (impianto)	Alimentazione: acquedotto comunale Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Angolo cottura: parete attrezzata con piani cucina e lavello in acciaio inox; è installato scaldabagno a gas per produzione acqua calda. Bagno: sono installati: lavabo, vasca-doccia, lavatrice, bidet e wc. con scaldasalviette elettrico in alluminio. Condizioni: normali
<u>Termico</u> (impianto)	tipologia: centralizzato per riscaldamento; caloriferi in ghisa con valvole termostatiche Condizioni: normali Certificazioni: non pervenute
<u>Certificazione energetica</u>	Attestato di Prestazione Energetica Codice identificativo 15146 – 033453/14 registrato il 27.10.2014 Classe energetica G 189,02 Kwh/m2a (allegato 7.4a)

Pertinenze annesse

all'appartamento:

cantina

è posta al piano seminterrato S1

Coerenze

corridoio comune di accesso, muro perimetrale del fabbricato per due lati e cantina di proprietà di altre ragioni.

Sviluppa una superficie complessiva di 20,40 mq. circa

<u>Caratteristiche descrittive</u>	
<i>Pavimento :</i>	pavimento in gres cm. 20x20
<i>Pareti :</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Soffitto :</i>	intonacato e tinteggiato
<i>porte di ingresso</i>	in ferro con serratura; in legno con lucchetto
<i>Impianto elettrico</i>	presente con interruttore e punto luce al neon

solaio

è posto al piano 4° sottotetto

Coerenze

corridoio comune di accesso, vano di solaio di proprietà di altre ragioni, cortile comune ed altro vano di solaio di proprietà di altre ragioni.

Sviluppa una superficie complessiva di 4,40 mq. circa

<u>Caratteristiche descrittive</u>	
<i>Pavimento :</i>	pavimento battuto di cemento
<i>Pareti :</i>	intonacate e tinteggiate
<i>Soffitto :</i>	tavelloni in cotto
<i>porta di ingresso</i>	in legno con lucchetto
<i>Impianto elettrico</i>	presente con interruttore e punto luce al neon
Altezza media	cm. 180

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

8.1 Criterio di stima: valore di mercato con metodo sintetico comparativo

Per la definizione del più probabile valore di mercato del bene oltre alla consultazione della rilevazione prezzi della Camera di Commercio, della Banca dati Agenzia Entrate, del Borsino Immobiliare, delle Informazioni presso agenzia immobiliare della zona, si è tenuto conto degli elementi che influiscono come lo stato di conservazione e di manutenzione, il piano terzo senza ascensore e si sono considerate le caratteristiche del contesto, intrinseche ed estrinseche con i coefficienti seguenti:

zona periferica 0,90; servizi di trasporto 1,00; piano 3° senza ascensore 0,85; facciate 0,90; orientamento luminosità esposizione 0,90; taglio abitazione 0,95; funzionalità 0,90; impianti e finiture 0,90; appartamento tipo economico 1,00.

Totale 8,30 : 9 = 0,92

8.2. Fonti di informazioni

- Rilevazione prezzi Camera Commercio di Milano 1° semestre 2017 (allegato **8.2.1**)
- Banca dati Agenzia Entrate media tra normale e buono (allegato **8.2.2**)
- Agenzia immobiliare (allegato **8.2.3**)
- Borsino Immobiliare, maggio 2018, in buono stato prima fascia (allegato **8.2.4**)

Giudice: Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO

Custode Giudiziario: Avv. PAOLO BORLONE

Esperto : Arch. MASSIMO BRAMBILLA

Valore medio ponderale:

$(€ 1.950,00 + € 1.600,00 + € 1.550,00 + € 1.486,00) : 4 = € 1.646,50$

$€ 1.646,50/mq. \times 0,92 = € 1.514,78 \quad € 1.514,78 \times 114,00/mq. = € 172.685,00$

8.3.		Valutazione immobiliare			
ID	IMMOBILE	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
A	APPARTAMENTO	114,00	€ 172.685,00	€ 172.685,00	
				€ 172.685,00	

8.4.		Adeguamenti e correzioni della stima	
	Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria		- € 8.634,00
	Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente		- € 4.452,00
	Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale		- € 2.450,00

8.5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova "Libero"
(euro centocinquantasettemilacentotrentanove/00)

€ 157.149,00

L'Esperto incaricato
Arch. Massimo Brambilla

Milano, 10 maggio 2018

ALLEGATI

- A)** e-mail al Custode Giudiziario;
- 1)** 1.c visura storica per immobile e planimetria catastale (n. 6 fogli);
1.d visura storica e planimetria boxes (n. 3 fogli);
- 2)** mappa Camera di Commercio;
2.a estratto google maps;
- 3)** 3a informazioni sul processo esecutivo;
3.b verifica esistenza contratti di locazione (n. 2 fogli);
3.1 certificati: storico di residenza, e stato di famiglia del debitore
esecutato (n. 2 fogli);
3.2 certificati: contestuale residenza e stato di famiglia della debitrice
esecutata (n. 2 fogli);
- 4.2)** 4.2 ispezione ipotecaria del 05.04.2018;
4.2.1a ispezione ipotecaria del 09.05.2018 iscrizione ipoteca volontaria (n. 2 fogli);
- 4.3)** 4.3.1 Licenza di Occupazione;
- 4.3.2)** 4.3.2 PGT;
- 5)** 5.1 e-mail amministratore del 25.04, 04.05 e 10.05.2018 (n. 3 fogli);
- 6)** 6.1 compravendita (n. 11 fogli);
- 7.3)** 7.3 verifica periodica messa a terra parti comuni;
7.3a stralcio vigente PGT con posizioni scatto foto;
- 7.4)** 7.4a APE (n. 2 fogli);
- 8.2)** 8.2.1 rilevazione prezzi Camera di Commercio;
8.2.2 Banca dati Agenzia Entrate;
8.2.3 agenzia immobiliare;
8.2.4 Borsino Immobiliare;
- a)** fotografie esterne ed interne del bene, stralcio mappa catastale e planimetria scala
1:100 (n. 16 fogli);
- b)** attestazione inviata Elaborato Peritale al Legale della creditrice precedente, ai debitori
esecutati (n. 2 fogli).