

**Dott. Ing. Elias Younes**

- Iscrizione all'albo degli ingegneri di Milano n. 17621
- Iscrizione all'albo dei consulenti tecnici del Giudice CTU al Tribunale di Milano n.9703
- Iscrizione elenco professionisti Ministero Interni - prevenzione incendi n. 2448 (Legge 7/12/84 n. 818)
- Sicurezza cantieri (494/96)

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III - ESECUZIONI**

1  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 4206/12  
UDIENZA 02.07.2013: - Giudice: d.ssa COGLIANDOLO

STIMA IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN BARANZATE (MI)

VIA GORIZIA 85, PIANO T-S1

Redatta dal perito estimatore nominato: Ing. ELIAS YOUNES



Milano, li 15-05-2013

Dott. ing. *ELIAS YOUNES*

INDICE ELABORATI E DOCUMENTI ALLEGATI:

1. Relazione Tecnica di Valutazione Immobiliare
  2. Provvedimento Giudice con nomina perito estimatore beni
  3. Allegato a): Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
  4. Allegato b): Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
  5. Allegato c): n. 19 fotografie esterne ed interne del bene, nonché relativa planimetria;
  6. Allegato d) Attestato di certificazione energetica del 09.05.2013
  7. Allegato e) Dimostrazione invio posta elettronica ai creditori procedenti e ai debitori
- 
- **Foglio 70, mappale 18, sub. 5, via Gorizia 85, P. T-S1, categoria A/3, classe 1, vani 4, rendita catastale € 247,90.**
  - **Appartamento considerato libero in quanto occupato dagli esecutati.**
  - **Proprietà esclusiva degli esecutati**
  - **Valore libero: € 75.000,00.**

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
SEZIONE III - G. D. D.SSA COGLIANDOLO  
STIMA IMMOBILIARE:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 4206/2012-UDIENZA: 02-07-13

**Immobile sito nel comune di Baranzate (MI) - via Gorizia, 85, PT-S1**

**Ill.mo Sig. Giudice D.ssa Cogliandolo del Tribunale Civile di Milano:**

Io sottoscritto Ing. Elias Younes, con studio in Milano, via Trivulzio 14, iscritto regolarmente all'Albo degli Ingegneri Provincia di Milano al n. A17621 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9703 in adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V.Ill.ma, espongo quanto appresso relativamente alla valutazione del bene pignorato in epigrafe, oggetto della presente procedura esecutiva, consistente in unità immobiliare sita nel comune di Baranzate (MI), via Gorizia 85 al piano rialzato con annessa cantina.

**Conferimento dell'incarico e quesito di stima:**

In data 01-03-13, il G.D. D.ssa Cogliandolo della Sezione Esecuzioni ha nominato il sottoscritto quale esperto per la valutazione di stima del bene pignorato, fissando per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento la data del 20-03-13 ore 09:30, e disponendo per il deposito della relazione di stima con termine almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata in data 02-07-2013;

In data 20-03-13 ore 09:30 innanzi al G.D. d.ssa Cogliandolo io sottoscritto dichiaravo di accettare l'incarico e prestavo giuramento di rito e mi veniva sottoposto il presente quesito:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567

c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitori.

**Provveda** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, ai debitori all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito di consentire la visita dell'immobile.

1. ad avvertire il Giudice dell'esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i della ricevuta di ritorno;
2. a identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento, e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari), o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. a fornire sommaria descrizione del bene;
4. a riferire sullo stato di possesso, dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare, se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti,...) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; indichi i costi necessari.
7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. \* Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85, ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalle legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia.
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22-01-2008 n. -37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

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

- Dati catastali dell'immobile
- Se trattasi di proprietà esclusiva o quota indivisa
- Se l'immobile debba ritenersi libero od occupato
- Valore dell'immobile libero ed occupato
- Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita

**Alleghi inoltre alla relazione:**

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

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

Alleggi all'originale della relazione l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

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

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitti registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

#### 1. OPERAZIONI PERITALI:

In data 26.03.2013 io CTU in ottemperanza al mandato ricevuto, mi sono recato presso il catasto di Milano e ho ritirato la planimetria catastale dell'immobile in oggetto.

In data 03.05.2013, ho avuto accesso al comune di Bollate e ho potuto consultare gli atti di fabbrica.

A seguito di comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, all'indirizzo risultante agli atti e a mezzo fax al

legale del creditore - avv. \_\_\_\_\_, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito a consentire la visita dell'immobile, con n. 1 lettera raccomandata A/R spedita il 27.03.13, io CTU, il giorno 04.04.13 alle ore 10:30 mi sono recato in Baranzate, via Gorizia 85, scala 1, piano rialzato, per accedere ai luoghi e dare inizio alle operazioni peritali, con esito positivo, in presenza del sig. \_\_\_\_\_, effettuando il sopralluogo previsto nella unità oggetto della presente procedura, di proprietà esclusiva degli esecutati ed occupato attualmente dagli stessi, ed esattamente appartamento sito al piano rialzato composto da due locali oltre servizi con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato. Nell'occasione, ho potuto prendere visione dei luoghi, scattando fotografie dell'interno dell'appartamento e dell'esterno dell'immobile (foto allegate); inoltre, ho proceduto all'effettuazione di un rilievo metrico;

L'appartamento si presenta con finitura di tipo economico e stato di conservazione discreto (foto allegate); l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caloriferi in acciaio (foto 6-12); sola predisposizione per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia in fase di sostituzione; l'impianto elettrico risulta quello originario (foto 19) e necessita di adeguamento alle normative vigenti;

La porta di ingresso è in legno (foto 1), finestre e porte interne sono in legno e vetro, quella della camera da letto è a soffietto (foto 2-3); il pavimento dell'intero appartamento è in marmette cementizie (foto 4-5) ad esclusione del pavimento del bagno che è in ceramica; il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di 160 cm (foto 6-7), la cucina è rivestita da tappezzeria in carta fino ad una altezza di 160 cm (foto 8), le restanti pareti dell'alloggio sono rifinite con pittura (foto 9-10-11); i serramenti sono in legno e vetro singolo (foto 10-12). Le facciate dell'edificio sono state ritinteggiate recentemente (foto 13-14). Si accede



all'appartamento attraversando un androne di ingresso recentemente ristrutturato (foto 17) e una corte interna con presenza di aiuole e alberature (foto 15-16) che porta al corpo scala 1.

La cantina presenta una porta di ingresso in legno (foto 18) ed una altezza interna di 2,40 m.

Il fabbricato, di tipologia ad "L", risulta composto da 7 piani fuori terra, ad uso residenziale, di data di costruzione che risale all'anno 1960; risulta in stato buono.

#### ESAME ATTI:

• Atto di **pignoramento immobiliare** del Tribunale di Milano del 19.10.2012 rep. 19688 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 22.11.2012, ai numeri 114671/77324, con il quale l' \_\_\_\_\_ sottopone a pignoramento nella misura di 1/1 l'unità immobiliare sita in Baranzate, via Gorizia 85, piano T-S1, scala 1, identificata come segue: fg. 70, mapp. 18, sub. 5, cat. A/3, classe 1, consistenza 4 vani, di proprietà del signor \_\_\_\_\_ (quota 1/2), e della signora \_\_\_\_\_ (quota 1/2) per € **141.436,09** oltre spese ed interessi accessori in base a precetto del 07-08/09-2012 in dipendenza di mutuo fondiario del 29.01.2007 n. 11364/5469 di rep. Notaio \_\_\_\_\_ di Cinisello Balsamo con ipoteca iscritta il 16.02.2007 ai n. 24312/5696.

#### 2. IDENTIFICAZIONE E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un'unità immobiliare sita al piano rialzato in edificio ad "L" ubicato a Baranzate, costruito all'inizio degli anni '60, consistente in un appartamento per civile abitazione, composto da 4 vani, con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato; come da certificato notarile allegato, notaio \_\_\_\_\_ risulta quanto segue:

• Con atto di **compravendita** del 29 gennaio 2007 rep.11363/5468 Notaio \_\_\_\_\_

di Cinisello, trascritto con nota alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 16-02-2007 ai numeri 24311/12600, il Sig. \_\_\_\_\_

e la sig.ra \_\_\_\_\_ hanno venduto al Sig. L. \_\_\_\_\_ e alla sig.ra \_\_\_\_\_, l'appartamento in Baranzate, via Gorizia 85, posto al piano rialzato, composto da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, camera da letto, nella misura di 1/2 al sig. \_\_\_\_\_, e 1/2 alla sig.ra \_\_\_\_\_

Tali unità risultano censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue (all. b)

- Foglio 70, mappale 18, sub. 5, via Gorizia 85, P. T-S1, categoria A/3, classe 1, vani 4, rendita catastale € 247,90.
- Confini appartamento (in contorno da nord in senso orario): ascensore comune e proprietà di terzi, cortile area comune, proprietà di terzi, scala comune ed ascensore comune.
- Confini cantina (in contorno da nord in senso orario): proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi, passaggio comune.

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare consiste in un appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio ad "L", sita al piano rialzato, con annessa cantina al piano seminterrato; allo stato attuale i luoghi risultano conformi a quanto riportato catastalmente: appartamento con ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, bagno, camera da letto; il fabbricato risulta formato da n. 7 piani fuori terra e con struttura in cemento armato;

Le facciate dell'edificio sono in stato buono;

L'appartamento ha le seguenti finiture:

- Porta ingresso in legno
- Porte interne in legno e vetro

- Serramenti in legno e vetro singolo
- Rivestimento e pavimento bagno in ceramica
- Rivestimento cucina in tappezzeria
- Finiture interne in pittura
- Pavimento appartamento in marmette cementizie

L'impianto elettrico necessita di adeguamento.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caloriferi in acciaio, e la produzione di acqua calda sanitaria ammette la sola predisposizione con caldaia attualmente assente.

#### 4. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare di cui il sig. \_\_\_\_\_ risulta proprietario nella misura di 1/2 e la sig.ra \_\_\_\_\_ risulta proprietaria nella misura di 1/2, attualmente risulta occupata dagli stessi.

#### 5.6. FORMALITÀ - CONVENZIONI:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 16.02.2007 ai nn. 24312/5696 in dipendenza di atto notarile pubblico in data 29.01.2007 al n. 11364/5469 di Rep. della Dott.ssa \_\_\_\_\_ Notaio di Cinisello Balsamo, con la quale la \_\_\_\_\_ con sede in Milano, concede a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, un mutuo per l'importo di € 143.000,00 di 30 anni di durata con tasso di interesse del 4.95% annuo.
- Atto di **pignoramento** immobiliare del Tribunale di Milano del 19.10.2012 rep. 19688 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 22.11.2012, ai numeri 114671/77324, con il quale \_\_\_\_\_ sottopone a pignoramento nella misura di 1/1 l'unità immobiliare sita in Baranzate, via Gorizia 85, piano T-S1, scala 1, identificata come segue: fg. 70, mapp. 18, sub. 5, cat. A/3,

classe 1, consistenza 4 vani, di proprietà del signor: \_\_\_\_\_ (quota 1/2), e della signora \_\_\_\_\_ (quota 1/2) per € 141.436,09 oltre spese ed interessi accessori in base a precetto del 07-08/09-2012 in dipendenza di mutuo fondiario del 29.01.2007 n. 11364/5469 di rep. Notaio \_\_\_\_\_ di Cinisello Balsamo con ipoteca iscritta il 16.02.2007 ai n. 24312/5696.

7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato è avvenuta con licenza edilizia n. 305/57 rilasciata il 28 febbraio 1958 relativa allo stabile numero 85 di via Gorizia, alla L. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e con ultimazione lavori e rilascio di certificato di abitabilità in data 09-11-1961; ed inoltre e relativamente al piano rialzato, con comunicazione da parte del sig. \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 48 legge 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, per lavori interni alla costruzione, protocollo n. 3205 del 17.06.86.

L'unità in oggetto risulta conforme a quanto denunciato al catasto fabbricati come da planimetria catastale del 29.05.1961 che si allega alla presente.

Io CTU ho proceduto al rilievo metrico dell'unità immobiliare e alla verifica dei luoghi, verificando che lo stato attuale risulta conforme a quanto autorizzato in licenza edilizia e successiva comunicazione, ed inoltre alla planimetria catastale.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICHE:

Relativamente alla certificazione come da legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05, e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D M Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19-02-2007 (GU 26-02-2007 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008, non predisponendo l'immobile di alcuna certificazione, ho provveduto come da incarico a far redigere la stessa da soggetto abilitato, risultando l'unità immobiliare in oggetto di classe

**energetica G** come da certificazione allegata (**all. d**).

Relativamente alla certificazione ed alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22-01-2008 n. 37, come sopra descritto nelle operazioni peritali, la proprietà dichiarava di **non disporre di certificazione relativa agli impianti interni dell'unità immobiliare in oggetto.**

**STIMA IMMOBILIARE - periodo di riferimento: 2° semestre 2012**

Si tratta di determinare il valore di mercato di una unità immobiliare, sita nel comune di Baranzate (MI) in via Gorizia 85, composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, camera da letto, bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.

**Caratteristiche:**

Si tratta di un **edificio ad uso residenziale** abitativo, di data di costruzione nel 1960, ubicato nel comune di Baranzate, fornita da servizi primari. L'edificio è munito di cortile con aiuole e alberi, con stile architettonico non di interesse culturale storico, con facciate in stato buono, definito come **medio**; applicando i vari **coefficienti di correzione** ricavabili dalle caratteristiche dei luoghi, abbiamo:

- Coefficiente riduzione età, qualità e stato di manutenzione: **0,65**
- Altezza netta interna: media 2,96 m - altezza regolamentare; un coefficiente: **1**

Viene adottata la metodologia di stima con il **metodo sintetico comparativo**, applicando i coefficienti correttivi, considerando un edificio con finiture di tipo economico.

**CONSISTENZA:**

Dalla planimetria catastale (**all. c**) e dal rilievo effettuato in loco, prendendo in considerazione la **superficie commerciale lorda** vendibile per la determinazione

della consistenza delle unità immobiliari, si ricava:

**Superficie commerciale lorda appartamento:**

Superficie Coperta: **51,00 mq**

Superficie Cantina: **4,37 mq**

Applicando i vari coefficienti di confronto nei calcoli della superficie commerciale totale vendibile, si ha:

- **Coeff. riduzione livello del piano 1** (piano rialzato con ascensore).

Coefficiente riduzione pertinenze:

- **Coeff. Cantina: 0,20;**

**Superficie virtuale commerciale totale:**

$$\begin{aligned} & (\text{Sup. appart} * 1 + \text{Sup. cantina} * 0,20 \text{ coeff. rid.}) * 1 \text{ Coeff. rid. livello} = \\ & = \text{mq} ( 51,00 * 1 + 4,37 * 0,2 ) * 1 = \mathbf{51,87 \text{ mq}} \end{aligned}$$

**VALORE COMPLESSIVO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

Dal **prezzario degli Immobili della Provincia di Milano del 2° semestre 2012** – ultima edizione disponibile, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona in cui il fabbricato si trova inserito:

**Valore unitario di riferimento: € 2.300,00 /mq**

ed inoltre, lo stato di conservazione e qualità dell'unità immobiliare e del fabbricato, il **valore complessivo** delle unità immobiliari oggetto della presente stima diventa:

$$\mathbf{\text{abitazione con cantina: mq } 51,87 * \text{€ } 2.300,00/\text{mq} * 1 * 0,65 = \text{€ } 77.545,65}$$

Dalle **indagini** fatte dallo scrivente presso agenzie immobiliari del posto che hanno già concluso trattative di compravendita immobiliare in via Gorizia, 85 si rileva:

**Valore appartamento con stesse caratteristiche e stessa consistenza e stessa ubicazione;** prendendo in considerazione lo stato di conservazione dell'unità, si

ipotizza un valore di circa € 74.000,00

E pertanto, il **valore medio complessivo definitivo arrotondato più attendibile della unità immobiliare, prendendo in considerazione la situazione attuale di mercato immobiliare nel comune di Baranzate, risulta: € 75.000,00**

Avendo ottemperato al mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione che consta di n. **14 pagine e n. 5 allegati**, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Milano, li 15-05-2013.



Perito Estimatore

*Dott. Ing. Elias Younes*

20146 Milano - via Trivulzio, 14; tel/fax: 02-48706948 cell: 338-5957481;

Iscrizione albo consulenti del giudice CTU Tribunale di Milano n°9703.

Iscrizione albo ingegneri provincia di Milano n°. 17621.

Abilitazione sicurezza cantieri (D. Lgs. 494/96).

Iscrizione elenco professionisti Prevenzione incendi Ministero Interno n°,2448 (L. 7/12/84 n. 818).

**Allegato a)**

**ELENCO TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI E SEQUESTRI CONSERVATIVI E  
ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

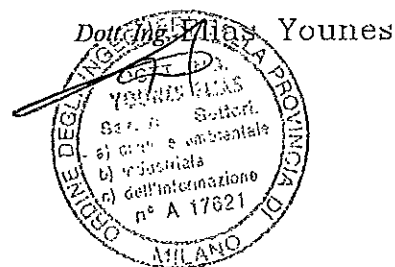
**Procedura Esecutiva Immob. N.4206/2012:**

**Immobile sito nel comune di Baranzate, via Gorizia, 85 - Perizia di Stima:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 16.02.2007 ai nn. 24312/5696 in dipendenza di atto notarile pubblico in data 29.01.2007 al n. 11364/5469 di Rep. della Dott.ssa [redacted] Notaio di Cinisello Balsamo, con la quale la [redacted] con sede in [redacted] concede a [redacted] un mutuo per l'importo di € 143.000,00 di 30 anni di durata con tasso di interesse del 4.95% annuo.
- **Atto di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Milano del 19.10.2012 rep. 19688 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 22.11.2012, ai numeri 114671/77324, con il quale [redacted] sottopone a pignoramento nella misura di 1/1 l'unità immobiliare sita in Baranzate, via Gorizia 85, piano T-S1, scala 1, identificata come segue: fg. 70, mapp. 18, sub. 5, cat. A/3, classe 1, consistenza 4 vani, di proprietà del signor [redacted] (quota 1/2), e della signora S. [redacted] (quota 1/2) per € 141.436,09 oltre spese ed interessi accessori in base a precetto del 07-08/09-2012 in dipendenza di mutuo fondiario del 29.01.2007 n. 11364/5469 di rep. Notaio [redacted] di Cinisello Balsamo con ipoteca iscritta il 16.02.2007 ai n. 24312/5696.

Milano, li 15-05-2013

PERITO ESTIMATORE





**Allegato b)**

**DESCRIZIONE IMMOBILE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE:**

**Procedura Esecutiva Immob. N.4602/2012:** F

**Immobile sito nel comune di Baranzate, via Gorizia, 85 - Perizia di Stima:**

- Trattasi di un'unità immobiliare sita al piano rialzato in edificio di tipo medio/economico, con facciata recentemente ristrutturata, ubicato nel comune di Baranzate, con ingresso da cortile privato, costruito all'inizio degli anni '60; consistente in un appartamento per civile abitazione, composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, bagno, camera da letto; al piano semi-interrato vi è una cantina di pertinenza.

L'appartamento si presenta con finitura di tipo economico e stato di conservazione discreto; i serramenti sono in legno e vetro singolo, le porte in legno e vetro, il rivestimento e il pavimento del bagno sono in ceramica, il rivestimento della cucina è in tappezzeria di carta, il pavimento dell'intero appartamento in marmette cementizie; la porta ingresso in legno, pareti interne rifinite in pittura; l'impianto elettrico risulta privo di certificazione; l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caloriferi in acciaio, e vi è la sola predisposizione per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas assente. L'unità risulta di classe energetica G.

- Tale unità risulta censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

**foglio 70, mappale 18, sub. 5, via Gorizia n. 85, PT-S1, categoria A/3, classe 1, vani 4, rendita catastale € 247,90.**

*Confini appartamento:* ascensore comune e proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi, scala comune ed ascensore comune;

*Confini cantina:* proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi, passaggio comune

- **Sup. lorda appartamento: mq 51,87; Valore di Stima: € 75.000,00.**

L'appartamento attualmente risulta occupato dagli esecutati e pertanto viene considerato il valore dell'immobile libero.

Milano, li 15-05-2013

