

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

e

OMISSIS

N. Gen. Rep. 121/2017

data udienza: 17/04/2018 ore 12,00

Giudice: Dott. GIUSEPPE FIENGO

Custode Giudiziario: Soc. SIVAG SPA

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 Giuseppe GIACOSA n.6,p.4
Foglio 235 Mappale 190 Sub. 24
Lotto 001

A) AVVISI

Il sottoscritto, inviata il giorno 17 ottobre 2017 e-mail con allegata documentazione (visura storica catastale, planimetria) (allegati **A**) al nominato Custode Giudiziario Soc. Sivag S.p.A., in data 31 ottobre 2017 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 23 dicembre 2016 a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. al Sig. OMISSIS OMISSIS, residente ad Albizzate (VA) e depositando copia presso la Casa Comunale di Milano il 20.12.2016 al Sig. OMISSIS OMISSIS, residente in Milano, via G. Giacosa n.6; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 1 il 10.03.2017, Registro Particolare OMISSIS, Registro Generale OMISSIS, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio OMISSIS del 23.12.2016, a favore di OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Milano, C.F. OMISSIS OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro OMISSIS OMISSIS. OMISSIS e OMISSIS OMISSIS., OMISSIS OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

b. Proprietà di OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, di appartamento sito al piano 4° di via Giuseppe Giacosa n. 6 Milano.

L'unità immobiliare si compone di: corridoio ingresso - cucinino, camera lato strada, bagno lato cortile, camera con balcone lato cortile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **56,00** circa.

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

- OMISSIS OMISSIS, nato in Bangladesh il OMISSIS OMISSIS proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni
 - OMISSIS OMISSIS, nato in Bangladesh OMISSIS OMISSIS, proprietario per 1/2
-

descrizione: in comune di Milano

Abitazione censita al NCEU al Foglio **235**, Mappale **190**, Sub. **24**, via Giuseppe Giacosa n. 6, piano 4, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 2,5; superficie catastale Totale 54 mq., Totale escluse aree scoperte 53 mq., Rendita Euro 245,32.

(visura storica per immobile, planimetria catastale 1:200 (allegato **1c**)

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

Coerenze: sub. 14, parti comuni, mapp. 214, via Giacosa.

d. Estremi atto di provenienza

Compravendita del 05.11.2004 Repertorio OMISSIS OMISSIS, Dott. OMISSIS OMISSIS, Notaio in Milano, trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Milano il giorno 09/11/2004 ai OMISSIS OMISSIS.

"...il signor OMISSIS OMISSIS vende ai signori OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS che acquistano in comunione e quote uguali, in Milano, via Giacosa n. 6: appartamento a piano quarto di due locali e servizi con annesso vano di cantina nel cantinato....." Il prezzo convenuto della vendita è di euro 80.000,00..."

Si segnala che oggetto del pignoramento è l'unità immobiliare sita in Milano, via Giuseppe Giacosa n. 6, 4° piano identificata in NCEU Foglio 235, Part. 190, Sub. 24, Cat. A/3, Classe 2, di vani 2,5. "L'annesso vano di cantina nel cantinato" riportato nella compravendita e identificato al Foglio 235, Part. 190, Sub. 27 non risulta pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Come risulta dalla mappa della Camera di Commercio (allegato **2**), via Giacosa è compresa nel settore nord del decentramento 27 Turro – Precotto con superficie di Kmq. 3,673 e 32.521 abitanti. La destinazione prevalente è residenziale con rari edifici artigianali ed industriali. Lungo la via Padova il traffico è congestionato con carenza di parcheggi.

Cenni zone limitrofe: *la zona Turro – Precotto confina a nord con il comune di Sesto San Giovanni, ad est con il quartiere Padova – Palmanova, a sud con i quartieri Brianza – Pasteur, ad ovest con Greco e Fulvio Testi – Bicocca.*

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, edifici di culto, scuole elementari, medie e superiori, uffici decentrati del comune della ATS; a circa 2 Km. il polmone a verde pubblico costituito dal Parco Lambro.

Collegamenti pubblici: l'edificio di via Giacosa 6 dista circa 4 Km. dal centro città; a circa 600 metri le stazioni Pasteur e Rovereto della MM1 che in piazzale Loreto interscambia con la MM2. L'autobus 56 della A.T.M. percorre l'adiacente via Padova in direzione centro e con i quartieri posti a nord. A circa 2 Km. scorre la tangenziale est.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del 31 ottobre 2017 fatto accesso con il Dott. OMISSIS OMISSIS della Soc. Sivag Spa Custode Giudiziario, si è avuta la presenza della Sig.ra OMISSIS OMISSIS del Sig. OMISSIS OMISSIS, debitore esecutato, che acconsentivano allo svolgimento del sopralluogo.

L'esecutato dichiarava di occupare l'immobile insieme alla sua famiglia, tra cui due minori di anni sei e quattro.

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

Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 3 (allegato **3.b**) 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 dal Sig. OMISSIS OMISSIS insieme alla sua famiglia.

Si allegano:

- 1) *certificati: contestuale di residenza e stato di famiglia di OMISSIS, residente in Milano via Giacosa n. 6, debitore esecutato (allegato 3.1);*
- 2) *certificati: di residenza, stato di famiglia e Atto di Matrimonio di OMISSIS OMISSIS, residente ad Albizzate (VA) via Ruzzella n. 6, debitore esecutato (allegati 3.2);*
- 3) *certificati: residenza di OMISSIS OMISSIS OMISSIS (allegati 3.3).*

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 05.03.2018 (allegato **4.2**)

Giudice: Dott. GIUSEPPE FIENGO

Custode Giudiziario: Soc. SIVAG S.p.A.

Esperto : Arch. Massimo Brambilla

4.2.1. iscrizioni

- **ipoteca volontaria:** iscritta in data 09.11.2004, Registro OMISSIS OMISSIS OMISSIS pubblico ufficiale Notaio OMISSIS OMISSIS, Rep. OMISSIS del 05.11.2004 derivante da concessione a garanzia di mutuo **a favore** OMISSIS_OMISSIS OMISSIS sede Vicenza, OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota 1/1 importo capitale: € 145.000,00 importo ipoteca: € 290.000,00, durata 25 anni. **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. (allegato **4.2.1a**)

4.2.2. pignoramenti

- **Pignoramento immobiliare:** derivante da atto di precetto, atto di pignoramento notificato ai debitori esecutati il giorno 23 dicembre 2016 a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. al Sig. OMISSIS OMISSIS, residente ad Albizzate (VA) e depositando copia presso la Casa Comunale di Milano il 20.12.2016 al Sig. OMISSIS OMISSIS, residente in Milano, via G. Giacosa n.6; depositato in cancelleria il 19.01.2017 a firma dell' Avv. OMISSIS OMISSIS (Milano) trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 1 il 10.03.2017, Registro OMISSIS OMISSIS, Registro OMISSIS OMISSIS, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio OMISSIS OMISSIS, **a favore** OMISSIS OMISSIS OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro**
 - OMISSIS 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 (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

Nella compravendita del 05.11.2004, Notaio OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Raccolta OMISSIS7, parte venditrice ha dichiarato, a sensi della vigente normativa Urbanistica – Edilizia, che i lavori di costruzione dello stabile sono iniziati anteriormente all'1 settembre 1967, senza modifiche successive a tale data che ne inibiscano la commerciabilità.

Lo scrivente, per verificare la regolarità Edilizia, ha chiesto al comune di Milano le Licenze Edilizie e di Abitabilità dello stabile di via Giacosa 6 che in data 15.11.2017 ha rilasciato le copie conformi di:

- Nulla Osta n. 3336 del 15 aprile 1929 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione (allegato **4.3.1a**);
- Nulla Osta n. 4471 del 26 luglio 1932 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione (allegato **4.3.1b**);
- Licenza di Occupazione n. 195 del 06 marzo 1933 (allegato **4.3.1c**);
- Licenza di Occupazione n. 427 del 30 marzo 1934 (allegato **4.3.1d**).

Il rilievo stato di fatto non consente al sottoscritto perito di dichiarare la conformità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto di stima in quanto il cucinino ricavato in fondo al corridoio non è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene.

Per ripristinare la conformità originaria l'angolo cottura dovrà essere posto nel locale cucina – tinello lato cortile, utilizzando i montanti di carico e scarico acqua e del gas.

Per i suddetti lavori di ripristino si stimano interventi impiantistici con assistenze murarie per un importo di circa euro 700,00 più oneri di Legge.

La suddetta difformità non costituisce impedimento alla vendita.

4.3.2. Regolarità urbanistica: nessuna difformità

Come si evince nell'estratto del vigente PGT tavola R02 scala 1:2000 Piano delle Regole (allegato **4.3.2**) l'edificio di via Giacosa 6 è compreso in zona del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) in ambito contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR) titolo II – capo II Tessuti Urbani Compatti a Cortina (art. 15.2)

4.3.3. Regolarità catastale

Lo stato di fatto rilevato dallo scrivente il 31 ottobre 2017 non coincide con la planimetria catastale Prot. n. 29345 presentata il 03.07.1986.

Si prevede un costo tecnico di euro 300,00 circa più oneri di Legge e diritti per la Denuncia di Variazione DOCFA relativa al ripostiglio ricavato in fondo al corridoio .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile circa	€	2.200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate non ancora effettuate	€	-
Spese straordinarie di gestione immobile: sostituzione casellario	€	94,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	22.226,87

(di cui € 5.899,32 gestione 2016/2017 ed € 2.200,00 gestione 2017/2018)

e-mail Amministratore Geom. OMISSIS del 09.03.2018 (allegato 5.1)

- Alla porzione dell'appartamento spetta e compete una proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di complessivi 39,04 millesimi.

L'unità immobiliare dispone di ACE

- **accessibilità dell'immobile a diversamente abili**: nessuna dotazione
- **dotazioni condominiali di accessibilità**: nessuna dotazione

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, e OMISSIS OMISSIS OMISSIS, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza di compravendita del 05.11.2004 Repertorio OMISSIS OMISSIS OMISSIS Dott. OMISSIS OMISSIS, Notaio in Milano, trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Milano il giorno 09/11/2004 ai OMISSIS OMISSIS (allegato 6.1)

6.2.1 Precedenti proprietari nel ventennio

- OMISSIS OMISSIS, in forza di compravendita del 22.04.2002, repertorio OMISSIS, Notaio OMISSIS OMISSIS di Milano, trascritta alla Conservatoria dei RR.II Milano 1 il giorno il 24.04.2002 OMISSIS OMISSIS;

- OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, (per la nuda proprietà) e OMISSIS OMISSIS, nato a Varese, C.F. OMISSIS (per l'usufrutto) in forza di atto autentificato dal Notaio OMISSIS di Milano del 19.06.1996 n OMISSIS di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei RR.II Milano 1 il giorno il 15.07.1996 ai OMISSIS OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente il giorno 15.11.2017 ha fatto accesso agli Atti del comune di Milano per il rilascio delle suddette copie conformi.

- Nulla Osta n. 3336 del 15 aprile 1929 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione rilasciato al Sig. OMISSIS;
 - Nulla Osta n. 4471 del 26 luglio 1932 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione rilasciato al sig. OMISSIS OMISSIS;
 - Licenza di Occupazione n. 195 del 06.03.1933 rilasciata a OMISSIS;
 - Licenza di Occupazione n. 427 del 30.03.1934 rilasciata a OMISSIS.
-

Giudice: Dott. GIUSEPPE FIENGO

Custode Giudiziario: Soc. SIVAG S.p.A.

Esperto : Arch. Massimo Brambilla

7.3 Caratteristiche descrittive dell'edificio di via Giuseppe Giacosa n. 6, Milano

L'edificio è stato costruito tra il 1929 ed il 1932 e si compone di 4 piani oltre al piano terreno ed al sottotetto (foto 1).

Al piano terreno si hanno 3 luci di negozio ed il cancello di ingresso.

La struttura è quella tipica dell'epoca con murature portanti perimetrali e di spina centrale in mattoni pieni con solette in travi e assito di legno.

La facciata lato strada ha alcune parti dell'intonaco in fase di distacco (foto 2) tra le finestre del 3° e 4° piano.

I contorni delle aperture, i balconi ed il sottogronda sono in manufatti di cemento decorativo; il cancello di ingresso dell'edificio è in ferro (foto 3); l'androne ha pavimento in palladiana di marmo con la zoccolatura, avente altezza di cm. 100 e le lesene in marmo venato grigio; le pareti ed il plafone dell'androne sono arricchite da cornici e scuretti di gesso (foto 4).

Un portone in ferro con vetrate romboidali colorate immette nel cortile (foto 5) ove nella aiuola centrale sono piantumati alberi di alto fusto ed arbusti da fiore.

La facciata verso il cortile è intonacata e tinteggiata; la copertura è a falde di tetto con manto di tegole marsigliesi.

A metà androne si accede al vano scala (foto 6) avente gradini prefabbricati di cemento e graniglia, parapetti in ferro battuto con corrimano in legno massello; le pareti del vano scala sono finite con rivestimento lucido lavabile h. cm. 140 e intonaco civile tinteggiato nella parte superiore.

L'edificio non dispone di ascensore, dispone di video-citofono ed è allacciato alle reti cittadine di acqua, fogna, luce, gas metano, TV.

L'Amministratore del Condominio non ha trasmesso la documentazione riguardante la regolare esecuzione degli impianti elettrici comuni.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è, in generale, normale; la facciata su strada necessita di ripristino dell'intonaco deteriorato ed in fase di distacco.

Le posizioni di scatto delle fotografie sono riportate nella planimetria generale redatta dal sottoscritto perito in scala 1:1000 (allegato a)

Descrizione appartamento di cui al punto 1.

Proprietà di OMISSIS OMISSIS, e OMISSIS OMISSIS, per la quota di 1/2 ciascuno di appartamento sito al piano quarto senza ascensore dell'edificio di via Giuseppe Giacosa n. 6 Milano.

L'unità immobiliare in stima è parte di un edificio in condominio ed ha doppia esposizione sulla via Giacosa e sul cortile interno.

E' posto al 4° piano senza ascensore (foto 7,8) e si compone di: corridoio ingresso (foto 9), cucinino (foto 10), camera lato strada (foto 11), bagno lato cortile (foto 12), camera con balcone lato cortile (foto 13, 14).

L'appartamento si presenta con una scarsa manutenzione delle finiture e degli impianti.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Le posizioni di scatto delle foto sono riportate nella planimetria in scala 1:100 (allegato a)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **56,00** circa.

Identificato in Catasto Fabbricati del comune di Milano come segue

intestazione:

- OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS
proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni
- OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS,
proprietario per 1/2

descrizione: in comune di Milano

Abitazione censita al NCEU al Foglio **235**, Mappale **190**, Sub. **24**, via Giuseppe Giacosa n. 6, piano 4, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 2,5; superficie catastale Totale 54 mq., Totale escluse aree scoperte 53 mq., Rendita Euro 245,32.

Coerenze: sub. 14, parti comuni, mapp. 214, via Giacosa.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<u>Piano quarto</u>					
<u>APPARTAMENTO</u>	52,30	1	52,30	est-ovest	scarsa manutenzione
balcone	2,00	0,50	1,00	est	normali
Parti comuni condominiali: androne, scala, cortile, centrale termica, copertura, ecc.		4,5%	2,39		normali
totale			55,69		
			arr. + 0,31		
Totale			56,00		

7.4 Caratteristiche descrittive dell'appartamento

Infissi esterni

Tipologia: finestre camere in legno con vetri semplici
Tipologia: finestra bagno in ferro e vetro stampato
Protezioni esterne: persiane scorrevoli e ad anta in legno
Tipologia: porta di ingresso in legno a due battenti
Condizioni: carenza manutentiva

Infissi interni

Ubicazione: camere e bagno
Tipologia : in legno tamburato finitura frassino
Condizioni: normali

Plafoni

(componente edilizia):

Materiale: intonaco civile e tinteggiatura
Condizioni: da tinteggiare

Pareti (interne)

Materiale: intonaco civile e tinteggiatura
Condizioni: da tinteggiare

<u>Rivestimento</u> (componente edilizia):	Ubicazione: cucinino Materiale: piastrelle ceramica cm. 15x15 h.cm. 200 Ubicazione: bagno Materiale: smalto lavabile h. cm. 160 Condizioni : carenza manutentiva
<u>Pavimenti</u> (componente edilizia):	Ubicazione: ingresso, corridoio, camere, cucinino Materiale: tipo parquet Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle ceramica cm. 10x20 Ubicazione: balcone Materiale: monocottura cm. 10x20 Condizioni : carenza manutentiva
<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: non presente
<u>Citofonico</u> (impianto)	Tipologia: videocitofono Condizioni: funzionante Certificazioni: non pervenute
<u>Idrico</u> (impianto)	Alimentazione: acquedotto comunale Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Cucinino: lavello inox Bagno: sono installati: lavabo, doccia, lavatrice, bidet e wc. Condizioni: normali
<u>Termico</u> (impianto)	tipologia: centralizzato con caloriferi in ghisa dotati di valvole termostatiche Condizioni: normali Certificazioni: non pervenute
<u>Certificazione energetica</u>	Attestato di Certificazione Energetica Codice identificativo 15146 – 038470/13 registrato il 14.12.2013 Classe energetica G 132,62 Kwh/m2a (allegato 7.4)
<u>Condizionamento</u> (componente edilizia)	Tipologia: non presente
<u>Pertinenze annesse all'appartamento:</u>	nessuna

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 agenzie immobiliari della zona, si è tenuto conto degli elementi che influiscono come lo stato di conservazione e di manutenzione, il piano quarto senza ascensore e si sono considerate le caratteristiche del contesto, intrinseche ed estrinseche con i coefficienti seguenti:

zona decentramento periferica 0,90; servizi di trasporto 1,00; piano quarto 0,80; facciate 0,90; orientamento luminosità esposizione 1,00; taglio abitazione 0,90; funzionalità 0,90; impianti e finiture 0,80; appartamento tipo economico 0,90.

Totale 8,10 : 9 = 0,90

8.2. Fonti di informazioni

- Rilevazione prezzi Camera Commercio di Milano 1° semestre 2017 con diminuzione del 18% (allegato **8.2.1**)
- Banca dati Agenzia Entrate stato conservativo normale, valore mercato minimo (all. **8.2.2**)
- Agenzia immobiliare con diminuzione del 25% (allegato **8.2.3**)
- Borsino Immobiliare quotazione marzo 2018 prima fascia (allegato **8.2.4**.)

Valore medio ponderale:

$(€ 1.600,00 + € 1.600,00 + € 1.650,00 + € 1.441,00) : 4 = € 1.572,75$

$€ 1.572,75/mq. \times 0,90 = € 1.415,47$ $€ 1.415,47 \times 56,00/mq. = € 79.266,00$

8.3.	Valutazione immobiliare				
	ID	IMMOBILE	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	APPARTAMENTO	56,00	€ 79.266,00	€ 79.266,00
					€ 79.266,00

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	- € 3.963,00
Spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno precedente	- € 8.193,00
Oneri di regolarizzazione catastale	- € 300,00

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 sessantaseimilaottocentodieci/00)

€ 66.810,00

L'Esperto incaricato
Arch. Massimo Brambilla

Milano, 15 marzo 2018

Esecuzione Forzata N. 121/2017
OMISSIS contro OMISSIS

ALLEGATI

- A)** e-mail al Custode Giudiziario;
- 1)** 1.c visura storica per immobile e planimetria catastale (n. 7 fogli);
- 2)** mappa Camera di Commercio;
- 3)** 3a informazioni sul processo esecutivo;
 3.b verifica esistenza contratti di locazione (n. 2 fogli);
 3.1 certificati: anagrafico contestuale residenza, e stato di famiglia del debitore esecutato OMISSIS (n. 2 fogli);
 3.2 certificati: residenza, stato di famiglia e di matrimonio di del debitore esecutato OMISSIS. 3 fogli);
 3.3 certificati residenza OMISSIS OMISSIS OMISSIS (n. 3 fogli);
- 4.2)** 4.2 ispezione ipotecaria del 05.03.2018 (n. 2 fogli);
 4.2.1a ispezione ipotecaria del 12.03.2018 iscrizione ipoteca volontaria (n. 4 fogli);
- 4.3)** 4.3.1a Nulla Osta del 15.04.1929 ;
 4.3.1b Nulla Osta del 26.07.1932 ;
 4.3.1c Licenza di Occupazione del 06.03.1933 (n. 2 fogli);
 4.3.1d Licenza di Occupazione del 30.03.1934 (n. 2 fogli);
- 4.3.2)** 4.3.2 PGT;
- 5)** 5.1 e-mail amministratore del 09.03.2018 con allegati (n. 4 fogli);
- 6)** 6.1 compravendita (n. 4 fogli);
- 7.4)** 7.4 ACE (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, planimetria generale scala 1:1000 e planimetria stato di fatto (n. 9 fogli);
- b)** attestazione invii Elaborato Peritale al Legale del creditore procedente, ai debitori esecutati (n. 3 fogli).