

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 1924/2018

data udienza 21/05/2019 ore 11,15

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Custode Giudiziario: Avv. MARIA LUISA ALIBRANDI

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
Viale Federico Caprilli n.13 piano 2-S1
Foglio 300 Mappale 60 Sub. 802
Lotto 001**

A) AVVISI

Il sottoscritto, inviata il 23 gennaio 2019 e-mail con allegata documentazione (visura storica catastale, planimetria) (allegato **A**) al nominato Custode Giudiziario Avv. Maria Luisa Alibrandi, in data 14 febbraio 2019 si recava in loco con l'Avv. OMISSIS OMISSIS, incaricata dal Custode Giudiziario, ove poteva visionare l'unità immobiliare oggetto della procedura effettuando le riprese fotografiche ed i rilievi opportuni.

B) Atto di pignoramento

1) Estremi atto di pignoramento immobiliare: notificato al debitore esecutato alla sua residenza in Trezzano sul Naviglio (MI), OMISSIS OMISSIS mediante raccomandata r.r. il giorno 21.09.2018; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 1 il giorno 23.11.2018, Registro OMISSIS OMISSIS, Registro OMISSIS OMISSIS, Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari, Repertorio OMISSIS del 21.09.2018, a favore di OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

"IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' DA INTENDERSI SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 65.707,00 OLTRE ACCESSORI DI INTERESSI E SPESE".

b) Proprietà di OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, proprietario per 1/1 di appartamento sito in Milano in viale Federico Caprilli n. 13, piano 2-S1.

L'appartamento si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile, due balconi, due camere con antibagni e due bagni.

Al piano seminterrato è annessa ampia cantina.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **183,00** circa.

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

- OMISSIS OMISSIS OMISSIS
proprietà per 1/1

descrizione: in comune di Milano

Abitazione censita al NCEU al Foglio n. **300**, Mappale **60**, Sub. **802**, viale Federico Caprilli n. 13, piano 2-S1, Categoria **A/2**, Classe **6**, Consistenza vani **8,5**; Superficie Catastale Totale **174** mq., Totale escluse aree scoperte **166** mq., Rendita Euro **2.063,25**.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono ai certificati catastali in quanto nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto viene così descritto:

"in comune di Milano via Capri n. 13, piena proprietà: catasto fabbricati, foglio 300, mappale 60, sub. 701, cat. A/2, vani 9, piano 2-3-S1".

Con la variazione di toponomastica n. 12916.1/2018 del 07.02.2018 è stata aggiornata la situazione che indicava l'indirizzo di via Capri n. 13;

con la divisione n. 61264.1/2018 del 20.04.2018 sono state aggiornate la consistenza, la superficie catastale e la rendita con i dati di classamento sopra descritti

Coerenze:

- dell'appartamento: a nord giardino comune; a est giardino comune;
a sud giardino comune; a ovest sub. 6 e vano scale;
 - della cantina: a nord area comune; a est area comune; a sud box sub. 12;
a ovest corridoio comune e cantina sub. 3.
-

d. Estremi atto di provenienza

Compravendita del 08.04.1997, Repertorio n. OMISSIS OMISSIS Notaio in Corsico, trascritta alla Conservatoria dei RR. II Milano 1 il giorno 23.04.1997 ai OMISSIS.

Il Sig. OMISSIS OMISSIS OMISSIS, "che dichiara di essere celibe", acquista "nella casa sita in comune di Milano, via Caprilli n. 13, un appartamento al piano secondo, composto di cinque locali e servizi, con annessi un vano di cantina.... "..... compete una quota di comproprietàdelle parti comuni di cui al sotto citato atto in data 29 settembre 1965 n. 44869 di rep. OMISSIS OMISSIS, notaio in Milano, al quale si rinvia, enti comuni nei quali sono compresi il piano sottotetto e la portineria...."

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Come risulta dalla mappa della Camera di Commercio (allegato 2), l'edificio di viale Federico Caprilli n. 13 insiste in zona 7 Decentramento 59 Caprilli - San Siro avente superficie di 3,329 Kmq. e 10.820 abitanti.
La zona è posta nel settore ovest di Milano tra i quartieri Gallaratese-Trenno ed Accursio, Fiera-Monte Rosa, Selinunte-Rembrandt e Axum-Ospedale San Carlo.
E' caratterizzata per la presenza degli storici impianti sportivi dell'ippica e del calcio e la destinazione prevalente è quella residenziale con tipologie di edifici pluripiano in linea e anche di piccole palazzine e ville.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti i Servizi Sociali, banche, negozi e supermercati, chiese, Istituto di Cure e Riabilitazione della Fondazione Don Gnocchi.

Cenni zone limitrofe: *anche nelle zone limitrofe è prevalente la destinazione residenziale con infrastrutture nel verde per il tempo libero, il nuovo quartiere di City Life all'interno della storica Fiera di Milano, diverse strutture sanitarie.*

Collegamenti pubblici: il viale Caprilli dista solo 4 Km. dal centro città; a soli 400 metri in piazzale Lotto si hanno le stazioni delle linee 1 e 5 della Metropolitana Milanese.
Linee automobilistiche A.T.M. collegano con i quartieri limitrofi.
A circa 6 km. scorrono la tangenziale ovest e l'autostrada Torino-Trieste.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del 14 febbraio 2019 il sottoscritto perito ha potuto accedere nella unità immobiliare oggetto di stima con l'Avv. OMISSIS OMISSIS incaricata dal Custode Giudiziario Avv. Maria Luisa Alibrandi; si è avuta la presenza del Sig. OMISSIS OMISSIS, debitore esecutato che ha acconsentito allo svolgimento del sopralluogo.

Il Sig. OMISSIS OMISSIS dichiara che l'unità immobiliare è abitata dalla Sig.ra OMISSIS OMISSIS ex coniuge, quale assegnataria della casa coniugale e da tre figli di cui 2 minorenni (età 15 e 17 anni) ed uno maggiorenne (19 anni), tutti studenti e non economicamente autosufficienti.

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.

Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 4 (allegato **3b**) risulta registrata scrittura privata di comodato d'uso gratuito stipulato come dante causa dal debitore esecutato il 15.04.2006 per l'unità immobiliare in oggetto di stima. (allegato **3c**)

Il bene risulta occupato dalla ex coniuge e dai figli del debitore esecutato.

Si allega: 1) *Certificato Cumulativo residenza Stato Famiglia Stato Civile del debitore esecutato (allegato 3.1).*
2) *Certificato Stato di Famiglia di OMISSIS OMISSIS (allegato 3.2).*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

Domanda giudiziale OMISSIS Tribunale di Milano sez. IV civile, Giudice OMISSIS; prossima udienza il giorno OMISSIS.

Domanda giudiziale trascritta in data 19.10.2017, Registro OMISSIS OMISSIS, Registro Gen. n. 73901, in cui si chiede "VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE EMETTERE SENTENZA COSTITUTIVA EX ART. 2932 CC CHE TENGA LUOGO DEL CONTRATTO DI VENDITA NON CONCLUSO....."

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Custode Giudiziario: Avv. MARIA LUISA ALIBRANDI

Esperto : Arch. MASSIMO BRAMBILLA

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale : assegnazione della casa coniugale sita in Milano viale Caprilli n. 13.

Sentenza OMISSIS OMISSIS R.G. DIV., anno 2013 – *"nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra indicato e promossa con ricorso depositato in data 15.11.2013 da OMISSIS OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS. OMISSIS"Al punto 7, della Sentenza "in caso il sig. OMISSIS OMISSIS decidesse di mettere in vendita la casa coniugale, di proprietà esclusiva del medesimo, la sig.ra OMISSIS OMISSIS continuerà ad abitare nelle medesima, unitamente ai suoi figli, fino a quando la stessa non verrà venduto"; al punto 8 "nell'ipotesi di cui al punto precedente, il sig. OMISSIS OMISSIS dovrà, contestualmente, provvedere ad acquistare un immobile di gradimento della sig. OMISSIS OMISSIS, nel rispetto delle disposizioni già dettate e concordate nel verbale di separazione ai sensi dell'art. 711 cod.proc.civ., sia in tema di usufrutto alla sig.ra OMISSIS OMISSIS e collocazione dei figli presso la medesima sia in ordine alle utenze e ripartizioni delle spese ordinarie e straordinarie che infra i richiamano....."* (allegato **4.1.2**)

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 11.03.2019 (allegato **4.2**)

4.2.1. ISCRIZIONI:

- **ipoteca volontaria:** iscritta in data 02.07.2008, Registro OMISSIS, Registro OMISSIS, pubblico ufficiale Notaio OMISSIS OMISSIS, Rep. OMISSIS OMISSIS del 26.06.2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore
OMISSIS OMISSIS OMISSIS
per il diritto di proprietà per la quota 1/1
importo capitale: € 65.000,00
importo ipoteca: € 130.000,00, durata 10 anni
contro
 - OMISSIS OMISSIS OMISSIS,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
"La formalità riguarda anche altro immobile non oggetto di esecuzione"
(allegato **4.2.1a**)
 - **ipoteca giudiziale:** iscritta in data 09.02.2017, Registro OMISSIS, Registro OMISSIS, pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio, Rep. OMISSIS OMISSIS, derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore
OMISSIS OMISSIS OMISSIS
per il diritto di proprietà per la quota 1/1
importo capitale: € 63.013,00
Interessi: € 25.496,96 - Spese: € 6.490,04
importo ipoteca: € 95.000,00
contro
OMISSIS OMISSIS
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
(allegato **4.2.1b**)
-

- **ipoteca giudiziale:** iscritta in data 22.03.2017, Registro OMISSIS, Registro OMISSIS OMISSIS, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, OMISSIS del 12.02.2014, derivante da Sentenza di Divorzio emessa dal Tribunale di Milano in data OMISSIS OMISSIS
a favore
OMISSIS OMISSIS OMISSIS
per il diritto di proprietà per la quota 1/1
importo capitale: € 296.840,00 - importo ipoteca: € 296.840,00
contro
- OMISSIS OMISSIS,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
"SI RICHIEDE IL DEPOSITO DELLA PRESENTE FORMALITA' IN ESENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 19 LEGGE 74/87, CONFORMEMENTE AL DISPOSTO DELLA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 154/99. SI PRECISA CHE IL MONTANTE IPOTECARIO DI CUI AL QUADRO A DELLA PRESENTE E' STATO COSI' CALCOLATO: EURO 129.870,00 PER IL MANTENIMENTO DEI FIGLI OMISSIS OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS DALLA DATA DELL'ISCRIVENDA SENTENZA FINO AL COMPIMENTO DEL 26° ANNO DI ETA' DI CIASCUNO DI ESSI; EURO 39.000,00 PER ARRETRATI ANZIDETTO MANTENIMENTO; EURO 4.970,00 PER QUOTA 50% UTENZE CASA CONIUGALE ARRETRATE; EURO 3.000,00 PER RIMBORSO SPESE MEDICHE E SCOLASTICHE FIGLI MINORI ARRETRATE; EURO 120.000,00 PER VALORE USUFRUTTO VENTENNALE SU UN BENE DI EURO 300.000,00, PARI AL 50% DEL VALORE DELLA CASA CONIUGALE. SI PRECISA INOLTRE CHE L'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE RISULTA SITO IN COMUNE DI MILANO, VIALE CAPRILLI FEDERICO N.13 (CATASTALMENTE VIA CAPRI N. 13).
(allegato **4.2.1c**)

4.2.2. TRASCRIZIONI:

- **Domanda giudiziale:** trascritta in data 19.10.2017, Registro OMISSIS OMISSIS, Registro OMISSIS OMISSIS, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Milano, Rep. OMISSIS OMISSIS, derivante da esecuzione in forma specifica
a favore
- OMISSIS OMISSIS OMISSIS
- OMISSIS OMISSIS OMISSIS
contro
OMISSIS OMISSIS
"VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE EMETTERE SENTENZA COSTITUTIVA EX ART. 2932 CC CHE TENGA LUOGO DEL CONTRATTO DI VENDITA NON CONCLUSO RELATIVAMENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B"
(allegato **4.2.2a**)
- **pignoramento immobiliare:** derivante da atto di precetto, atto di pignoramento notificato al debitore esecutato il giorno 21.09.2018; depositato in cancelleria il 17.10.2018 a firma Avv. OMISSIS OMISSIS, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 1 il giorno 23.11.2018, OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari, Repertorio OMISSIS OMISSIS,
a favore
OMISSIS OMISSIS OMISSIS,
per il diritto di proprietà per la quota 1/1
contro
- OMISSIS OMISSIS OMISSIS,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
"IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' DA INTENDERSI SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 65.707,00 OLTRE ACCESSORI DI INTERESSI E SPESE"
(allegato **agli atti**)

Con le riserve del caso si stimano i seguenti oneri

- per cancellazione ipoteca volontaria tassa fissa € 35,00;
- per cancellazione ipoteca giudiziale € 475,00.- (0,50% sull' importo di € 95.000,00) oltre € 35,00.- tassa fissa ed € 59,00.- imposta di bollo;
per cancellazione ipoteca giudiziale € 1.484,20.- (0,50% sull' importo di € 296.840,00) oltre € 35,00.- tassa fissa ed € 59,00.- imposta di bollo;
- 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

Il fabbricato di viale Caprilli 13 è stato costruito a seguito della Licenza Edilizia n. 4370 rilasciata il 19.12.1960 (allegato **4.3.1a**)

Il comune di Milano ha rilasciato Licenza di Occupazione n. 987 del 20.12.1967 (allegato **4.3.1b**)

Per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto posta al 2° piano è stata presentata il 29.09.2017 SCIA n. 30064/2017 PG 436975/17 per "spostamento tavolati interni e collegamento al solaio s.p.p. al piano superiore";

il comune ha chiesto integrazione in data 30.07.2018 e la proprietà ha provveduto al deposito dell'integrazione il 12.10.2018 PG 0445899/18. (allegato **4.3.1c**)

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto perito il 14 febbraio 2019 coincide con la tavola allegata alla suddetta integrazione.

4.3.2. Regolarità urbanistica: [nessuna difformità](#)

Il fabbricato di viale Caprilli 13, individuato nella tavola R02 (allegato **4.3.2**), risulta compreso in un Tessuto Urbano Consolidato (TUC) Tessuto di Recente Formazione (TRF) Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR).

4.3.3. Regolarità catastale: [nessuna difformità](#)

La planimetria catastale scala 1:200 (allegato 1.c) presentata il 23.04.2018 coincide con lo stato di fatto accertato dal sottoscritto in data 14 febbraio 2019.

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Custode Giudiziario: Avv. MARIA LUISA ALIBRANDI

Esperto : Arch. MASSIMO BRAMBILLA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile circa	€ 5.122,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora effettuati	€ -
Spese straordinarie di gestione immobile scadute	€ 2.997,02
Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2018	€ 14.980,19

(di cui € 5.122,88 gestione 2017/2018
ed € 1.691,00 rata acconto gestione 2018/2019)

raccomandata sollecito amministratore del 22.03.2019 ed e-mail del 15.04.2019 (allegato 5.1)

- Alla porzione dell'appartamento spetta e compete una proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di complessivi 105,49/1014,61 millesimi.

Il sottoscritto perito estimatore fa presente che al punto quarto allo ordine del giorno, pag. 2 del Verbale di Assemblea del 29.06.2017, "l'Assemblea all'unanimità decide di inserire nel Regolamento la specifica dell'uso esclusivo a ciascun Condomino del proprio vano solaio" (allegato 5.1a)

L'unità immobiliare non dispone di ACE

- accessibilità della unità immobiliare a diversamente abili:

Gli ambienti ricavati nel sottotetto senza permanenza di persone raggiungibili dalla scala interna non sono accessibili ai diversamente abili.

- dotazioni condominiali di accessibilità:

Per superare la barriera architettonica costituita dai 5 gradini tra il piano terra ed il piano rialzato potrà essere installato un montascale con un costo previsto di € 3.000,00.- circa.

L'ascensore di tipo semi automatico consente l'accesso ai diversamente abili.

Gli spazi scoperti del cortile e del giardino sono accessibili ai diversamente abili.

Atti ablativi: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, in forza di compravendita del giorno 08.04.1997 Repertorio OMISSIS, OMISSIS OMISSIS Notaio in Corsico, trascritta alla Conservatoria dei RR.II Milano 1 il giorno OMISSIS OMISSIS OMISSIS. (allegato 6.1)

6.2.1 Precedenti proprietari

OMISSIS OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS, in forza di denuncia di successione di OMISSIS OMISSIS.....successione presentata all'Ufficio Successioni di Milano in data 12.12.1973 al OMISSIS a Milano 1 il 14.01.1974 OMISSIS OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto perito estimatore in data 14.02.2019 ha reperito all'ufficio Visure del comune di Milano la Licenza Edilizia n. 4370 del 19 dicembre 1960 e la Licenza di Occupazione n. 987 del 20.12.1967 rilasciate a OMISSIS OMISSIS OMISSIS.

Relativamente all'unità immobiliare in stima per quanto riguarda lo spostamento dei tavolati interni e collegamento al solaio s.p.p. è stata presentata dal Sig. OMISSIS OMISSIS, debitore esecutato, la SCIA n. 30064/2017 e l'integrazione PG 0445899/18 depositata in comune il 12.10.2018. (allegato 4.3.1c)

7.3 Caratteristiche descrittive edificio di viale Caprilli n. 13 Milano

L'edificio è stato costruito all'inizio degli anni '60.

E' un fabbricato ad uso di abitazione con 3 piani fuori terra (foto 1,2,3,4) e con cantine ed autorimesse al seminterrato. Il terreno di proprietà condominiale è recintato con muretto in cemento armato e soprastante cancellata in ferro.

Dall'ingresso pedonale protetto con pensilina (foto 5) si accede tramite vialetto lastricato in porfido alla porta di ingresso della palazzina (foto 6).

L'atrio con la scala in marmo (foto 7) conduce al 2° piano servito da ascensore ove è posta l'unità immobiliare in stima (foto 8).

La struttura dell'edificio è in cemento armato con i pilastri e le solette interpiano faccia-vista; i tamponamenti sono in blocchi UNI di laterizio con intercapedine e paramento interno in forati. I canali di gronda ed i pluviali sono in rame, la copertura in tegole di cotto.

Lungo la recinzione è piantumata una siepe sempreverde di lauro ceraso e nel giardino si hanno alberi sempreverdi di alto fusto ed a foglia caduca.

L'edificio dispone di ascensore di tipo semiautomatico con portata di 4 persone.

Il fabbricato è allacciato alle reti cittadine di acqua, fognatura, luce, gas metano, telefono, TV.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è buono.

- Le posizioni di scatto delle foto sono riportate sulla planimetria generale scala 1:500 (allegato a).

L'Amministratore del Condominio ha trasmesso la Dichiarazione di Conformità Impianti Elettrici parti comuni (allegato 7.4)

Descrizione appartamento di cui al punto 1.

Proprietà di OMISSIS OMISSIS OMISSIS, proprietario per 1/1 di appartamento sito in Milano in viale Federico Caprilli n. 13, piano 2-S1.

L'appartamento si compone di ampio soggiorno con balcone lato strada (foto 9,10), zona camino e zona TV (foto 11,12), zona pranzo (foto 13), cucina abitabile (foto 14,15) con balcone lato cortile (foto 16). La zona notte con il disimpegno sulle due camere e sui bagni (foto 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27) completa l'appartamento.

Tramite scala interna con gradini in marmo (foto 28) si accede al sottotetto senza permanenza di persone (foto 29) con servizio igienico (foto 30) e ripostiglio (foto 31);

il suddetto sottotetto è di proprietà condominiale ma, in forza di delibera del 27.06.2017 (allegato 5.1a) è concesso in uso esclusivo al debitore esecutato.

Esecuzione Forzata N. 1924/ 2018
OMISSIS **contro** OMISSIS

L'appartamento in stima è parte di un edificio in condominio ed ha tripla esposizione su viale Caprilli e per due lati sul cortile.

Al piano seminterrato, raggiungibile con scala e ascensore (foto 32) è posta la cantina (foto 33) annessa all'appartamento

Il riscaldamento è centralizzato condominiale anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Una caldaietta autonoma privata integra l'impianto centralizzato.

Il condizionamento è fornito da pompa di calore inverter con una motocondensante e tre split.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 2,90 circa.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Le posizioni di scatto delle fotografie sono riportate sulle planimetrie scala 1:100 del piano secondo e del seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **183** circa.

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

- OMISSIS OMISSIS OMISSIS
proprietà per 1/1

descrizione: in comune di Milano

Abitazione censita al NCEU al Foglio n. **300**, Mappale **60**, Sub. **802**, viale Federico Caprilli n. 13, piano 2-S1, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza vani 8,5; Superficie Catastale Totale 174 mq., Totale escluse aree scoperte 166 mq., Rendita Euro 2.063,25.

Coerenze:

- dell'appartamento: a nord giardino comune; a est giardino comune; a sud giardino comune; a ovest sub. 6 e vano scale;
- della cantina: a nord area comune; a est area comune; a sud box sub. 12; a ovest corridoio comune e cantina sub. 3.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<u>piano secondo</u>					
APPARTAMENTO	153,84	1	153,84	nord-est-sud- ovest	buone
n. 2 balconi	27,10	0,5	13,55	nord-est-sud- ovest	buone
<u>piano seminterrato</u>					
cantina	22,95	1/3	7,65	nord-est	buone
Parti comuni condominiali (atrio, scale, ascensore, cortile giardino, ecc.)		4,5%	7,87		buone
totale			182,91		
			arr. + 0,09		
Totale			183,00		

7.4 Caratteristiche descrittive dell'appartamento

<u>Infissi esterni</u>	Tipologia: serramenti in pvc con vetri doppi Protezioni esterne: tapparelle motorizzate in pvc Tipologia: portoncino di ingresso blindato Condizioni: buone
<u>Infissi interni</u> (componente edilizia)	Tipologia: porte in legno scorrevoli a scomparsa Ubicazione: cucina, disimpegno zona notte, anti bagni e bagni, camere Condizioni: buone
<u>Plafoni</u> (componente edilizia)	Materiali: intonaco rifinito a gesso tinteggiato Condizioni: buone
<u>Pareti</u> (interne)	Ubicazione: disimpegno zona notte, soggiorno, camere Materiali: intonaco rifinito a gesso tinteggiato Condizioni: buone
<u>Rivestimento</u> (componente edilizia)	Ubicazione: cucina Materiale: parete attrezzata in marmo grigio h. cm. 210 Ubicazione: anti bagni e n. 2 bagni Materiale: beola verde h. cm. 210 Condizioni: buone
<u>Pavimenti</u> (componente edilizia):	Ubicazione: soggiorno, disimpegno notte e camere Materiale: parquet legno doussie Ubicazione: cucina Materiale: pavimento in marmo grigio Ubicazione: anti bagni e n. 2 bagni Materiale: beola verde Ubicazione: n. 2 balconi Materiale: gres cm. 10x5 Condizioni: buone
<u>Antifurto</u> (componente edilizia)	Tipologia: sensori e volumetrico Condizioni: funzionante Certificazioni: non pervenute
<u>Elettrico</u> (impianto)	Tipologia: sottotraccia Condizioni: funzionante Certificazioni: non pervenute
<u>Gas</u> (impianto)	Alimentazione: metano Condizioni: funzionante Certificazioni: non pervenute
<u>Fognatura</u> (impianto)	Tipologia: mista Fognatura: comunale Certificazioni: non ispezionata
<u>Telefonico</u> (impianto)	condizioni: funzionante Certificazioni: non pervenute
<u>Citofonico</u> (impianto)	Tipologia: videocitofono Condizioni: funzionante Certificazioni: non pervenute

Idrico (impianto) Alimentazione: acquedotto comunale
Condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Cucina: lavello, lavastoviglie e lavatrice;
Bagno 1: sono installati: lavabo, doccia, bidet, wc,
Bagno 2: sono installati: lavabo doppio incassato, vasca idromassaggio, bidet, wc;
Condizioni: buone

Termico (impianto) tipologia: riscaldamento e ACS centralizzati condominiali ed ulteriore impianto autonomo con caldaietta installata in cucina; caloriferi in acciaio laccati bianco con termovalvole. In soggiorno è installato un camino
Condizioni: funzionanti - Certificazioni: non pervenute

Certificazione energetica non presente

Condizionamento (impianto) Tipologia: impianto con motocondensante installata sul balcone lato cortile e n. 3 split installati in soggiorno e nelle camere.
Condizioni: funzionante - Certificazioni: non pervenute

Pertinenze annesse all'appartamento: **cantina** è posta al piano seminterrato
Coerenze
a nord area comune; a est area comune; a sud box sub. 12; a ovest corridoio comune e cantina sub. 3.
Sviluppa una superficie complessiva di 22,95 mq. circa

Caratteristiche descrittive	
Pavimento :	pavimento battuto di cemento
Pareti :	intonaco e tinteggiatura; finestre in ferro a nastro su due pareti con apertura a vasistas e vetri retinati
Soffitto :	intonaco e tinteggiatura
porta di ingresso	in legno con serratura
Impianto elettrico	canalina esterna, interruttore e punto luce
Altezza	cm. 215

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 dell'Osservatorio Immobiliare in zona San Siro, della Banca dati Agenzia Entrate, delle informazioni presso agenzia immobiliare della zona, del Borsino Immobiliare, si è tenuto conto dello stato di fatto del bene, del piano, dello stato di conservazione e di manutenzione e si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche con i coefficienti seguenti:

- zona 1,00; servizi di trasporto 1,10; piano 2° 1,00; facciate 1,00; orientamento luminosità esposizione 1,00; taglio abitazione 1,10; funzionalità 1,00; impianti e finiture 1,10; appartamento catastalmente di tipo civile 1,00.

Totale 9,30 : 9 = 1,03

8.2. Fonti di informazioni

- Mercato Immobiliare in zona San Siro (allegato **8.2.1**)
- Banca dati Agenzia Entrate, 2° semestre 2018 (allegato **8.2.2**)
- Agenzia immobiliare per immobile comparabile (allegato **8.2.3**)
- Borsino Immobiliare, aprile 2019 (allegato **8.2.1**)

Valore medio ponderale

(€ 3.780,00 + € 3.960,00 + € 3.818,00 + € 3.922,00) : 4 = € 3.870,00/mq.

€ 3.870,00/mq. x 1,03 = € 3.986,10 € 3.986,10 x 183 mq. = € 729.456,00

8.3.		Valutazione immobile			
ID	IMMOBILE	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
A	APPARTAMENTO	183,00	€ 729.456,00	€ 729.456,00	
				€ 729.456,00	

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	- € 36.473,00
Spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno precedente	- € 6.814,00
totale	€ 43.287,00

8.5. PREZZO DELL'IMMOBILE LIBERO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova "Libero" € 686.169,00

PREZZO DELL'IMMOBILE OCCUPATO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova "Occupato"
€ 686.169 – 20% (€ 137.234,00) € 548.935,00

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

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

€ 548.935,00

(euro cinquecentoquarantottomilanovecentotrentacinque/00)

L'Esperto incaricato
Arch. Massimo Brambilla

Milano 18.04.2019

Esecuzione Forzata N. 1924/ 2018
OMISSIS contro OMISSIS

ALLEGATI

- A)** e-mail del 23.01.2019 al Custode Giudiziario;
- 1)** 1.c visura storica per immobile e planimetria catastale (n. 6 fogli);
- 2)** mappa Camera di Commercio;
- 3)** 3.a informazioni sul processo esecutivo;
3.b comunicazione Ufficio Territoriale di Milano 4 e Comodato D'Uso (n. 3 fogli);
3.1 certificato Cumulativo di Residenza e Stato di Famiglia del debitore esecutato;
3.2 certificato Stato di famiglia dell'occupante (n. 2 fogli);
- 4.1)** 4.1.2 sentenza n. 2583/14 (n. 7 fogli);
- 4.2)** 4.2 ispezione ipotecaria del 11.03.2019 (n. 2 fogli);
4.2.1a ispezione ipotecaria del 11.03.2019 iscrizione ipoteca volontaria (n. 5 fogli);
4.2.1b ispezione ipotecaria del 11.03.2019 iscrizione ipoteca giudiziale (n. 2 fogli);
4.2.1c ispezione ipotecaria del 11.03.2019 iscrizione ipoteca giudiziale (n. 2 fogli);
4.2.2a ispezione ipotecaria del 11.03.2019 trascrizione domanda giudiziale (n. 2 fogli);
- 4.3.1)** 4.3.1a Licenza Edilizia del 1960 (n. 3 fogli);
4.3.1b Licenza di Occupazione del 1967 (n. 2 fogli);
4.3.1c Integrazione alla SCIA del 12.10.2018 (n. 13 fogli);
- 4.3.2)** 4.3.2 estratto PGT;
- 5)** 5.1 copia lettera racc. amministratore del 22.03.2019, e-mail del 15.04.2019 (n. 2 fg);
5.1a Verbale Assemblea del 29.06.2017 (n. 2 fogli);
- 6)** 6.1 Compravendita del 22.04.1997 (n. 10 fogli);
- 7)** 7.4 Certificazione I.E. parti comuni;
- 8.2)** 8.2.1 rilevazione prezzi mercato immobiliare zona San Siro;
8.2.2 Banca dati Agenzia Entrate;
8.2.3 agenzia immobiliare di zona (n. 2 fogli);
8.2.4 Borsino Immobiliare;
- a)** fotografie esterne ed interne del bene, planimetria generale, planimetrie piano 2° ed interrato con punti scatto foto (n. 20 fogli);
- b)** attestazione invii Elaborato Peritale al Legale del creditore procedente Avv. OMISSIS OMISSIS, al debitore esecutato (n. 2 fogli).