

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

e

OMISSIS

N. Gen. Rep. 2406/2016

data udienza: 29/05/2018 ore 11,20

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 LAINATE (MI)
Frazione Grancia-Pagliera
Via PAGLIERA n.34 ,p.2-S1
Foglio 14 Mappale 242 Sub. 7
Lotto 001

A) AVVISI

Il sottoscritto, inviata il giorno 14 novembre 2017 e-mail con allegata documentazione (visura storica catastale, planimetria) (allegato **A**) al nominato Custode Giudiziario Soc. Sivag S.p.A., in data 31 ottobre 2017 si recava in loco con il Geom. OMISSIS delegato dal 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 depositando copia presso la Casa Comunale di Brindisi, Municipio di Brindisi piazza Matteotti 1, il 09 settembre 2016; trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 10.11.2016, Registro Particolare OMISSISOMISSISOMISSIS, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Brindisi, OMISSIS OMISSIS del 09.09.2016, 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 e OMISSIS, C.F. OMISSIS, OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

"Si trascrive pignoramento a garanzia della somma di euro 221.020,09 oltre interessi e spese successive, derivante da mutuo fondiario stipulato in data 20.12.2006...."

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

b. Proprietà di OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, di appartamento sito al piano 2-S1 di via Pagliera n. 34, Frazione Grancia Pagliera, Lainate (MI).

L'unità immobiliare si compone di: corridoio ingresso, spazioso soggiorno con angolo cottura e balcone, cameretta-studio, camera matrimoniale con balcone, camera figli, bagno, ripostiglio; è annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **108** circa.

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

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

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

descrizione: in comune di Lainate

Abitazione censita al NCEU al Foglio **14**, Mappale **242**, Sub. **7**, via Pagliera n. 34, piano 2-S1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 5; superficie catastale Totale 101 mq., Totale escluse aree scoperte 97 mq., Rendita Euro 335,70.

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

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

Coerenze:

- **dell'appartamento:** a nord appartamento sub. 8, pianerottolo comune e vano scala comune; ad est mappale 211; a sud mappale 133; ad ovest mappale 130, appartamento sub. 8 e pianerottolo comune.
 - **della cantina:** a nord cantina sub. 9; ad est corridoio comune di accesso; a sud cantina sub 6; ad ovest autorimessa sub. 17.
-

d. Estremi atto di provenienza

Compravendita del 20.12.2006 Repertorio OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Dott. OMISSIS OMISSIS, Notaio in Bollate, trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il giorno 11/01/2007 ai OMISSIS

"...i sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS vendono ai signori OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS che accettano ed acquistano, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del seguente immobile: in comune di Lainate (MI) nel fabbricato in via Pagliera n. 34: appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo composto da tre locali, cucina, servizio, ripostiglio e due balconi, con annesso vano cantina al piano seminterrato.....all'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 c.c. in ragione di 72,500 millesimi.....la presente vendita si conviene per il prezzo di euro 195.000,00...."

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Cenni su Lainate:

la mappa della Città Metropolitana di Milano allegata alla rilevazione prezzi degli immobili (allegato **2**) ricomprende Lainate nell'ambito territoriale 66 Rhodense (RH) avente superficie di 12,80 Km² con 25.704 abitanti. Le destinazioni urbanistiche prevalenti del territorio comunale, oltre a quella residenziale del centro di Lainate e della frazione Grancia Pagliera, riguardano circa 1700 imprese insediate di tipo industriale, artigianale e più recenti centri terziari e commerciali. Lainate è attraversata dal Canale Villoresi fiancheggiato da aree verdi e boschetti di pianura.

Comuni confinanti:

a nord la provincia di Varese e di Como, ad est Garbagnate Milanese e Arese, a sud Rho, ad ovest Pogliano Milanese e Nerviano.

Servizi offerti dalla zona: l'edificio ubicato in via Pagliera 34 in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto di stima dista circa 1500 mt. dal centro di Lainate; il Municipio ha sede nella secentesca Villa Litta con il relativo Parco e Ninfeo.
Nelle vicinanze si hanno l'ufficio postale, le banche, i negozi, gli edifici di culto, e le scuole.
Nell'ex area Pirelli è stato di recente costruito un complesso alberghiero con un grande centro commerciale, sala congressi piscina ecc.

Collegamenti pubblici: il territorio comunale è attraversato dall'autostrada dei Laghi che consente di raggiungere Lainate sia da Milano che da altre città.
Nel comune non sono ubicate stazioni ferroviarie; i trasporti pubblici con il capoluogo di regione e con i paesi limitrofi sono assicurati da una rete gestita da Movibus verso Milano MM Lampugnano, Cerro Maggiore Legnano; Rho FS Barbaiana Grancia Pagliera Garbagnate FNM e Origgio Uboldo Saronno Le Nord gestite da Airpulmann

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del 06 marzo 2018 fatto accesso con il Geom. OMISSIS della Soc. Sivag Spa Custode Giudiziario, si è avuta la presenza della Sig.ra OMISSIS OMISSIS, figlia dei debitori esecutati e del marito Sig. OMISSIS OMISSIS che acconsentivano allo svolgimento del sopralluogo.

La Sig.ra OMISSIS OMISSIS dichiarava di occupare l'immobile con il marito Sig. OMISSIS OMISSIS ed i tre figli minori.

In riferimento al punto **E) f.** dell'incarico, il sottoscritto esperto ha fornito alla Sig.ra 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 Legnano (allegato **3.b**) risulta registrato contratto di locazione del 21.09.2012 n. 4749, serie 3; detto contratto "è terminato in data 14.06.2016 e non risulta essere stato prorogato"

Il bene risulta occupato dalla figlia dei debitori esecutati insieme alla sua famiglia.

- Si allegano :
- 1) *certificati: residenza e stato di famiglia di OMISSIS OMISSIS, debitore esecutato, residente a Brindisi via Appia n. 61/A (allegati **3.1**);*
 - 2) *certificati: di residenza, Estratto del Registro degli Atti di Matrimonio di OMISSIS OMISSIS, debitrice esecutata, residente a Brindisi via Appia 61/A (allegati **3.2**);*
 - 3) *certificati: contestuale con stato di famiglia residenza di OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS; certificato residenza di OMISSIS, residenti in via Pagliera 34 Lainate (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 05.04.2018 (allegato **4.2**)

4.2.1. iscrizioni

- **ipoteca volontaria**: iscritta in data 11.01.2007, Registro OMISSIS, Registro Gen. n. OMISSIS pubblico ufficiale Notaio OMISSIS, Repertorio n. OMISSIS del 20.12.2006 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: € 200.000,00
importo ipoteca: € 400.000,00, durata 30 anni.
contro
 - OMISSIS OMISSIS OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con OMISSIS.
 - OMISSIS OMISSIS OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con OMISSIS.
(allegato **4.2.1a**)

4.2.2. pignoramenti

- **Pignoramento immobiliare**: derivante da atto di precetto, atto di pignoramento notificato ai debitori esecutati depositando copia presso la Casa Comunale di Brindisi, Municipio di Brindisi piazza Matteotti 1, il 09 settembre 2016; depositato in cancelleria il 14.10.2016 a firma dell' Avv. OMISSIS OMISSIS (Milano) trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 10.11.2016, OMISSIS OMISSIS, Registro OMISSIS OMISSIS, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Brindisi, Repertorio OMISSIS del 09.09.2016, **a favore**
OMISSIS OMISSIS,
per il diritto di proprietà 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 ½
"Si trascrive pignoramento a garanzia della somma di euro 221.020.09, oltre interessi e spese successive, derivante da mutuo fondiario stipulato in data 21.12.2006 ..."
(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

Con accesso agli atti del 30.3.2018 si è acquisita la seguente documentazione riguardante l'edificio sito in Lainate frazione Grancia Pagliera via Pagliera 34:

- Autorizzazione per lavori edili n. 21/74 del 05/02/1974;
- Variante n. 21/74 del giorno 01/07/1974;
- Certificato di abitabilità n. 21/74 del 04/05/1977;
- tavola tipologico 1:500;
- pianta piano tipo;
- pianta piano seminterrato.

I suddetti documenti (allegati da **4.3.1** a **4.3.1f**) attestano la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto di stima.

Come evidenziato nel rilievo planimetrico e fotografico stato di fatto (allegato a) l'originaria cucina è stata adibita a studio cameretta e nel locale soggiorno è stato ricavato l'angolo cottura.

La suddetta modifica che non ha comportato opere edilizie ma solo all'impianto idrico non è in contrasto con i regolamenti vigenti.

Ripristinando l'assetto con la cucina nella posizione originaria non sarà necessario richiedere alcuna autorizzazione comunale.

Per mantenere l'assetto attuale con la cameretta studio e l'angolo cottura in soggiorno dovrà essere presentata CILA al Comune con un costo tecnico che si stima in circa € 600,00 oltre diritti comunali ed oneri di legge.

4.3.2. Regolarità urbanistica: nessuna difformità

Nella tavola R02 del vigente PGT del Comune di Lainate l'edificio di via Pagliera 34 è individuato in Area B2 aree residenziali a stecca, palazzine e a torre.

4.3.3. Regolarità catastale

Lo stato di fatto con rilievo fotografico non coincide con la planimetria catastale datata 15/12/1976 (allegato 1c).

Nel caso si volesse riportare la cucina nella posizione originaria non sarà necessario presentare denuncia di variazione al Catasto.

Volendo regolarizzare lo stato di fatto attuale, dopo aver presentato la CILA in comune, dovrà essere presentato DOCFA in Catasto con un costo tecnico che si stima in circa € 400,00 oltre diritti catastali ed oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|------------|
| Spese ordinarie medie annue di gestione immobile circa | € 3.350,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate non ancora effettuate | - |
| Spese straordinarie di gestione immobile scadute | € 2.650,14 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 20.04.2018 | € 2.858,76 |
| <i>(di cui € 1.475,70 gestione 2017/2018 ed € 1.383,08 gestione 2016/2017)</i> | |

e-mail Amministrazioni OMISSIS del 20.04.2018 (allegati **5.1, 5.1a**)

- Alla porzione dell'appartamento spetta e compete una proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di complessivi 72,50 millesimi.

L'unità immobiliare dispone di ACE

- accessibilità dell'immobile a diversamente abili:

Si precisa che l'ingombro della vasca doccia con idromassaggio installata nel bagno limita l'accessibilità a persone diversamente abili.

Detta limitazione può essere superata rimuovendo la vasca doccia con idromassaggio e sostituendola con vasca e/o doccia aventi un minore ingombro. Per la suddetta modifica si presume un costo di circa € 600,00.

- dotazioni condominiali di accessibilità:

L'edificio è accessibile a diversamente abili nelle parti comuni condominiali.

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 ½ ciascuno in forza di compravendita del 20.12.2006 Repertorio OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Dott. OMISSIS OMISSIS, Notaio in Bollate, trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il giorno OMISSIS OMISSIS. (allegato **6.1**)

6.2.1 Precedenti proprietari nel ventennio

- OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, e OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS OMISSIS, in forza di compravendita del 16.04.1999, repertorio OMISSIS OMISSIS, Notaio OMISSIS di Milano, trascritta alla Conservatoria dei RR.II Milano 2 il giorno il 24.04.1999 OMISSIS OMISSIS
 - OMISSIS OMISSIS, nato a Rho il giorno OMISSIS OMISSIS, in forza di titoli anteriori al ventennio (provenienza atto trascritto a Milano 1 in data OMISSIS
-

7. PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente il giorno 30.03.2018 ha fatto accesso agli Atti del comune di Lainate ed ha acquisito la seguente documentazione:

- Autorizzazione per lavori edili n.21/74 del 05/02/1974;
 - Variante n.21/74 del giorno 01/07/1974;
 - Certificato di abitabilità n.21/74 del 4/5/1977;
 - tavola tipologico 1:500;
 - pianta piano tipo;
 - pianta piano seminterrato.
-

7.3 Caratteristiche descrittive dell'edificio di via Pagliera n. 34, LAINATE (MI)

L'edificio, costruito nel 1974, è posto in comune di Lainate – Frazione Grancia Pagliera al centro della particella 242 del foglio 14.

Detta particella e l'edificio in oggetto sono posizionati internamente rispetto a via Pagliera, via Toscana e via Val D'Aosta (foto 1,2).

Edifici di altre proprietà che sono costruiti lungo i confini della particella 242 fronteggiano via Pagliera, via Toscana e via Val D'Aosta con l'arretramento per parcheggio esterno ed ingresso carraio con rampa ai boxes del piano interrato dello edificio in oggetto.

L'ingresso all'edificio in cui è posta l'unità immobiliare in stima (foto 3) avviene dalla via Pagliera tramite passaggio pedonale (servitù attiva ad esso inerente).

Gli edifici fronte via Pagliera e via Toscana costruiti a confine della particella 242 hanno la facoltà di accedere per riparazioni ed ispezioni sulla proprietà condominiale in cui insiste l'edificio in oggetto (servitù passiva inerente ad esso).

Al contorno dell'edificio in oggetto il terreno di proprietà condominiale è recintato da una cancellata in ferro; l'ingresso pedonale lato via Pagliera è protetto da pensilina in muratura con il quadro dei citofoni protetto da tettuccio con manto di tegole a canale. Il suddetto passaggio pedonale sino all'ingresso dell'edificio è pavimentato con lastrame di porfido.

L'edificio si compone di n. 5 piani fuori terra con 14 appartamenti e di un piano seminterrato con 17 boxes, cantine e centrale termica.

I boxes sono accessibili dal passo carraio di via Val D'Aosta.

L'area scoperta condominiale è sistemata a verde. La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti a cassa vuota e le facciate sono intonacate e rifinite con rivestimento resino plastico colore mattone.

Davanzali e cappelli delle aperture sono in prefabbricati di cemento; i parapetti ed i balconi sono in ferro verniciato bianco. Il portone di ingresso è in alluminio e vetro, la scala ha i gradini rivestiti in marmo, pareti rivestite con pittura lavabile.

Il fabbricato è dotato di ascensore di tipo semi-automatico, dispone di citofono ed è allacciato alle reti cittadine di acqua, fogna, luce, gas metano, TV.

L'Amministratore del Condominio ha trasmesso la documentazione riguardante la verifica periodica messa a terra – impianti elettrici. (allegato 7.3)

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è buono.

Le posizioni di scatto delle fotografie ed i passaggi pedonale e carraio sono riportati nella tavola tipologico in scala 1:500 (allegato 4.3.1d)

Descrizione appartamento di cui al punto 1.

Proprietà di OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, di appartamento sito al piano 2-S1 di via Pagliera n. 34, Frazione Grancia Pagliera, Lainate (MI).

L'unità immobiliare in stima con tripla esposizione è parte di un edificio in condominio. L'appartamento si compone di: corridoio ingresso (foto 5), spazioso soggiorno con angolo cottura e balcone (foto 6,7), cameretta-studio (foto 8), camera matrimoniale con balcone (foto 9), camera figli (foto 10), bagno (foto 11), ripostiglio. E' annessa cantina al piano seminterrato (foto 12).

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95 mt.

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

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **108,00** circa.

Identificato in Catasto Fabbricati del comune di Lainate come segue

intestazione:

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

descrizione: in comune di Lainate

Abitazione censita al NCEU al Foglio **14**, Mappale **242**, Sub. **7**, via Pagliera n. 34, piano 2-S1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 5; superficie catastale Totale 101 mq., Totale escluse aree scoperte 97 mq., Rendita Euro 335,70.

Coerenze

- dell'appartamento: a nord appartamento sub. 8, pianerottolo comune e vano scala comune; ad est mappale 211; a sud mappale 133; ad ovest mappale 130, appartamento sub. 8 e pianerottolo comune.

- della cantina: a nord cantina sub. 9; ad est corridoio comune di accesso; a sud cantina sub 6; ad ovest autorimessa sub. 17.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--|------------|--------|---------------|---------------|------------|
| Piano secondo | | | | | |
| <u>APPARTAMENTO</u> | 96,56 | 1 | 96,56 | est-sud-ovest | buone |
| balcone soggiorno | 6,16 | 0,50 | 3,08 | sud | buone |
| Balcone camera | 5,88 | 0,50 | 2,94 | sud | buone |
| cantina | 4,40 | 0,25 | 1,10 | | normali |
| Parti comuni condominiali (passaggio pedonale, scala, ascensore, cortile-giardino, tetto, ecc.) | 4,50% | | 4,66 | | |
| totale | | | 108,34 | | |
| | | | arr. - 0,34 | | |
| Totale | | | 108,00 | | |

7.4 Caratteristiche descrittive dell'appartamento

Infissi esterni

Tipologia: finestre in legno douglas con vetri semplici
Protezioni esterne: tapparelle in pvc
Condizioni: normali
Tipologia: porta di ingresso in legno blindata
Condizioni: buone

Infissi interni

Ubicazione: in tutte le camere
Tipologia : in legno tamburato finitura noce
Condizioni: buone

Plafoni

(componente edilizia):

Materiale: intonaco civile e tinteggiatura
Condizioni: buone

Pareti (interne)

Materiale: intonaco civile e tinteggiatura
Condizioni: buone

Rivestimento

(componente edilizia):

Ubicazione: angolo cottura
Materiale: piastrelle ceramica cm. 30x60 h. cm. 180
Ubicazione: bagno
Materiale: piastrelle ceramica cm. 20x25 h. cm. 225
Condizioni : buone

| | |
|---|---|
| <u>Pavimenti</u> (componente edilizia): | Ubicazione: ingresso, soggiorno, camere Materiale: piastrelle ceramica cm. 30x30 Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle ceramica cm. 20x20 Ubicazione: balconi Materiale: gres cm. 7,5x15, contorni in marmo travertino Condizioni : buone |
| <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 citofono Condizioni: funzionante Certificazioni: non pervenute |
| <u>Idrico</u> (impianto) | Alimentazione: acquedotto comunale Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Angolo cottura: lavello inox Bagno: sono installati: lavabo, wc, vasca/doccia con idromassaggio, asciugatrice. Condizioni: normali Acqua calda sanitaria: scaldabagno a gas esterno balcone soggiorno. Certificazioni: non pervenute |
| <u>Termico</u> (impianto) | tipologia: centralizzato con caloriferi in alluminio dotati di valvole termostatiche Condizioni: normali Certificazioni: non pervenute |
| <u>Certificazione energetica</u> | Attestato di Certificazione Energetica Codice identificativo 15116 – 000151/11 registrato il 18.03.2011 Classe energetica G 205,50 Kwh/m2a (allegato 7.4) |
| <u>Condizionamento</u> (componente edilizia) | Tipologia: non presente |
| <u>Pertinenze annesse all'appartamento:</u> <u>cantina</u> | è posta al piano seminterrato S1 |

Coerenze

A nord cantina sub. 9; ad est corridoio comune di accesso; a sud cantina sub. 6; ad ovest autorimessa sub 17.

Sviluppa una superficie complessiva di 4,40 mq. circa

| <u>Caratteristiche descrittive</u> | |
|---|--|
| <i>Pavimento :</i> | pavimento in cemento bocciardato |
| <i>Pareti :</i> | intonacate e tinteggiate |
| <i>Soffitto :</i> | intonacato e tinteggiato |
| <i>porta di ingresso</i> | in ferro con lucchetto |
| <i>Impianto elettrico</i> | presente con interruttore e punto luce |

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 secondo 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 secondo 1,00; facciate 1,00; orientamento luminosità esposizione 1,10; taglio abitazione 1,00; funzionalità 1,00; impianti e finiture 1,00; appartamento tipo economico 1,00.

Totale 9 : 9 = 1,00

8.2. Fonti di informazioni

- Rilevazione prezzi Camera Commercio Città Metropolitana 1° semestre 2017 (allegato **8.2.1**)
- Banca dati Agenzia Entrate 2° semestre 2017 (allegato **8.2.2**)
- Agenzia immobiliare (allegato **8.2.3**)
- Borsino Immobiliare quotazione aprile 2018 prima fascia (allegato **8.2.4.**)

Valore medio ponderale:

$(€ 1.600,00 + € 1.650,00 + € 1.586,00 + € 1.531,00) : 4 = € 1.591,75$

$€ 1.591,75/mq. \times 1,00 = € 1.591,75$ $€ 1.591,75 \times 108,00/mq. = € 171.909,00$

| 8.3. | | Valutazione immobiliare | | | |
|------|--------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|--|
| ID | IMMOBILE | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota | |
| A | APPARTAMENTO | 108,00 | € 171.909,00 | € 171.909,00 | |
| | | | | € 171.909,00 | |

| 8.4. | | <u>Adeguamenti e correzioni della stima</u> | |
|------|--|---|--------------|
| | 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 | | - € 8.595,00 |
| | Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente | | - € 2.859,00 |
| | Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale | | - € 1.000,00 |
| | | | |

8.5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova "Libero" **€ 159.455,00**
(euro centocinquantanovemilaquattrocentocinquantacinque/00)

L'Esperto incaricato
Arch. Massimo Brambilla

Milano, 26 aprile 2018

ALLEGATI

- A)** e-mail del 14.11.2017 al Custode Giudiziario;
- 1)** 1.c visura storica per immobile e planimetria catastale (n. 5 fogli);
- 2)** mappa Camera di Commercio;
- 3)** 3a informazioni sul processo esecutivo;
3.b verifica esistenza contratti di locazione;
3.1 certificati: residenza e stato di famiglia del debitore esecutato OMISSIS OMISSIS, residente a Brindisi (n. 2 fogli);
3.2 certificati: residenza e Atto di matrimonio della debitrice esecutata OMISSIS OMISSIS, residente a Brindisi (n. 2 fogli);
3.3 certificati: contestuale con stato di famiglia residenza di OMISSIS e OMISSIS e certificato di residenza di OMISSIS (n. 3 fogli);
- 4.2)** 4.2 ispezione ipotecaria del 05.04.2018 (n. 2 fogli);
4.2.1a ispezione ipotecaria del 20.04.2018 iscrizione ipoteca volontaria (n. 3 fogli);
- 4.3)** 4.3.1a Autorizzazione per lavori edili del 05.02.1974;
4.3.1b Variante del 01.07.1974 ;
4.3.1c certificato di Abitabilità del 04.05.1977;
4.3.1d tavola tipologico 1:500;
4.3.1e pianta piano tipo;
4.3.1f pianta piano seminterrato;
- 5)** 5.1 e-mail amministratore del 24.04.2018;
5.1a e-mail amministratore del 24.04.2018;
- 6)** 6.1 compravendita con piantina (n. 6 fogli);
- 7.3)** 7.3 verifica periodica messa a terra (n. 3 fogli);
- 7.4)** 7.4 ACE (n. 3 fogli);
- 8.2)** 8.2.1 rilevazione prezzi Camera di Commercio;
8.2.2 Banca dati Agenzia Entrate;
8.2.3 agenzia immobiliare (n. 2 fogli);
8.2.4 Borsino Immobiliare;
- a)** fotografie esterne ed interne del bene, planimetrie scala 1:100 dell'appartamento e della cantina stato di fatto (n. 13 fogli);
- b)** attestazione inviata Elaborato Peritale al Legale del creditore procedente, ai debitori esecutati (n. 2 fogli).