## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

# **RGE 3691/2012**

degli immobili siti nel comune di BRESSO (MI)

Via Ambrogio Strada n. 54

richiesta da

### TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

causa promossa da CONDOMINIO DI BRESSO, VIA DANTE 47 – STRADA 44/54

contro

SIG.RI

Ξ

#### **INDICE**

INDICE
TRIBUNALE DI MILANO
PREMESSA4
RELAZIONE6
1. COMUNICAZIONI AI DEBITORI E AI CREDITORI6
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE 7 2.1 Dati catastali e confini - 7 2.2 Estremi dell'atto di Pignoramento - 8 2.3 Estremi dell'atto di Provenienza - 8
3. DESCRIZIONE DEL BENE 10
4. STATO DI POSSESSO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE14
5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 14
6. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DELLA VENDITA14
7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA 15
8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA16
9. VALORE DELL'IMMOBILE16
ALLEGATI: 18
ALLEGATO A 19 elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni 19
ALLEGATO B 22 descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze 22
ALLEGATO C23 fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria23
ALLEGATO D28 raccomandate e avvisi di ricevimento inizio operazioni peritali28
ALLEGATO E30 Attestato di certificazione energetica30

#### TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento è il seguente:

• <u>Unità immobiliare sita in Bresso, via Ambrogio Strada n. 54</u>, scala U, distinta al: foglio 11, particella 154, sub 701, cat. A/3, classe 4, vani 4, piano 4, R.C. € 320,20





Vista aerea

#### **PREMESSA**

Il sottoscritto dott. arch. Marco Cuzzola, con studio a Milano in via Fratelli Morelli 31, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.10518 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n.11056, viene nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo dell'8 novembre 2013.

In data 22 gennaio 2014 il sottoscritto ha regolarmente accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito, durante il quale il G.E. ha formulato i seguenti quesiti:

"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/i bene/i al/i debitore/i;

**PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile.

Pag. 4 di 31

- 1. ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno:
- 2. a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi 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;
- *a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'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 e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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 a ciò necessari.
- 7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, 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 L. n. 47/85 e all'articolo 46 del D.L.vo n. 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

Firmato Da: CUZZOLA MARCO DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 201579eb321e835d26219de508346eb4

- a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti
- all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
- 9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia 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 di 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/i bene/i, 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 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.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia 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 affitto 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.

#### RELAZIONE

- 1. COMUNICAZIONI AI DEBITORI E AI CREDITORI
  - ai creditori:
  - Condominio di Bresso, via Dante 47 Strada 44/54, CF 95585920150, in persona del i, elettivamente domiciliato in suo amministratore pro-tempore, sig.

Pag. 6 di 31

	Milano, viale Regina Margherita n. 3, presso gli avv.ti Eugenio
	la che lo rappresentano e difendono per delega;
	PEC inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata:
	el @milano.pecavvocati.it
	@cert.ordineavvocatimilano.it
-	Spa CF e Pi to Locality,
	con sede in Genova, via Cassa di Risparmio n. 15, rappresentata e difesa dall'avvocato
	", del Foro Milano, elettivamente domiciliata presso il suo studio in
	, Milano
	PEC inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata:
	<u>@milano.pecavvocati.it</u>

A mezzo di raccomandate con ricevuta di ritorno, inviate il giorno 22 gennaio 2014:

- ai debitori:
- Sig. ., residente a Bresso (MI), via Ambrogio Strada n. 54;
- Sig.ra , residente a Bresso (MI), via Ambrogio Strada n. 54;

Si è provveduto ad avvisare che:

- il sottoscritto è stato incaricato dal Tribunale di Milano come perito per la valutazione di stima dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento;
- sono state avviate le operazioni peritali;
- sia consentita al perito la visita dell'immobile in oggetto per il giorno lunedì 10 febbraio 2014 alle ore 10:30.

#### 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### 2.1 Dati catastali e confini

• <u>Unità immobiliare sita in Bresso, via Ambrogio Strada n. 54</u>, scala U, distinta al: foglio 11, particella 154, sub 701, cat. A/3, classe 4, vani 4, piano 4, R.C. € 320,20

Secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali risulta che le unità immobiliari in oggetto sono così accatastate all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano:

• <u>Unità immobiliare sita in Bresso, via Ambrogio Strada n. 54</u>, distinta al: foglio 11, particella 154, sub 701, cat. A/3, classe 4, vani 4, piano 4, R.C. € 320,20

Coerenze dell'appartamento

Da Nord in senso orario: Via Ambrogio Strada, altra unità immobiliare proprietà di terzi, pianerottolo comune, vano scala comune, cortile comune.

Pag. 7 di 31

#### 2.2 Estremi dell'atto di Pignoramento

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

Condominio di Bresso, via Dante 47 – Strada 44/54, CF 95585920150, in persona del suo amministratore pro-tempore, sig. . . . . , elettivamente domiciliato in Milano, viale Regina Margherita n. 3, presso gli avv.ti 1 che lo rappresentano e difendono per delega;

nei confronti di:

Sig. , CF , nato a \_\_\_\_\_\_ ) e Sig.ra . . , CF , nato a \_\_\_\_\_ ) entrambi residenti a Bresso (MI), via Ambrogio Strada n. 54;

in virtù del pignoramento notificato il 13 settembre 2012 rep. n. 17376/8030 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, in data 1 ottobre 2012 ai nn. 96226/65702

I beni contenuti nell'atto di pignoramento sono:

Unità immobiliare sita in Bresso, via Ambrogio Strada n. 54, scala U, distinta al: foglio 11, particella 154, sub 701, cat. A/3, classe 4, vani 4, piano 4, R.C. € 320,20

#### 2.3 Estremi dell'atto di Provenienza

A tutto il 01 ottobre 2012, come risulta da Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dalla Dott.ssa ", Notaio in Milano, quanto oggetto del pignoramento, dai Registri Immobiliari risultava di proprietà di:

Bresso (MI), via Ambrogio Strada n. 54

Osservazioni: l'atto di pignoramento è stato eseguito contro Sig. e la Sig.ra mentre catastalmente e ipotecariamente la proprietà dei beni oggetto della presente procedura, risulta intestata ai signori Sig. e Sig.ra СГ

Storia dei passaggi di proprietà al ventennio:

L'immobile in oggetto pervenne

ai signori attuali proprietari, per acquisto fattone dalla signora

Pag. 8 di 31



R.G.E. 3691/2012 promossa da COND. DI BRESSO, VIA DANTE 47-STRADA 44/54 contro SIG.Ri .

pignoramento immobiliare notificato in data 13 settembre 2012 rep. n. 17376/8030 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 in data 1 ottobre 2012 ai nn. 96226/65702 a favore del Condominio di Bresso – via Dante 47, Strada 44/54, a carico dei signori — esecutati.

Osservazioni: nell'atto di acquisto in data 24 luglio 2006 n. 323321/13360 rep. Notaio di Milano, nel contratto di mutuo in data 24 luglio 2006 n. 323321/13361 rep. Notaio e nelle relative note di trascrizione e iscrizione, gli acquirenti e i mutuatari venivano identificati come CF e CF mentre nell'atto di pignoramento trascritto in data 1 ottobre 2012 ai numeri 96226/65702, relativo alla presente procedura, gli stessi venivano indicati come CF e CF

#### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

In seguito al sopralluogo effettuato in data 10 febbraio 2014 alle ore 10.30, è emerso quanto segue.

Gli immobili oggetto della presente sono situati in zona semicentrale nel Comune di Bresso (MI). Via Ambrogio Strada e le vie adiacenti sono di carattere prettamente residenziale, con la presenza di numerose attività commerciali nelle vicinanze. La strada su cui si affaccia l'immobile è silenziosa a senso unico di marcia e offre scarse opportunità di posteggio pubblico.





Foto 1: affaccio su via Ambrogio Strada Foto 2: affaccio su corte interna

Trattasi di edificio civile di medio livello, composto da cinque piani fuori terra ed un piano interrato.

L'accesso allo stabile avviene da cortile interno tramite portone in metallo e vetro; al cortile interno si accede da strada tramite cancello in ferro.

La copertura della costruzione è a falde non praticabile.

Le facciate sono finite con intonaco. I pavimenti delle parti comuni, androne e pianerottoli, sono in marmo alla palladiana. Alzate e pedate del vano scala comune sono in marmo. Le pareti interne sono in alphatone.

La pavimentazione della corte comune è in blocchi di pietra posati alla palladiana e parzialmente lasciato a giardino.

Lo stabile è dotato di impianto citofonico ma non è dotato di ascensore.

La struttura orizzontale è realizzata con solai in latero cemento, la struttura verticale è in cemento armato e le murature interne sono in mattoni forati.

Pag. 10 di 31

La manutenzione generale esterna dell'immobile nelle parti comuni è da considerarsi ottima.



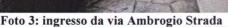




Foto 4: corte interna comune







Foto 6: vano scala comune

L'appartamento oggetto di stima, ubicato al piano quarto, è così composto: soggiorno con angolo cucina, bagno, due camere, ripostiglio e due balconi (come appare dallo schema).

La pavimentazione dell'intera abitazione è in parquet. La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica.

Le pareti dell'alloggio sono tinteggiate con idropittura; le pareti del bagno e della dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo, dotati di avvolgibili in PVC.

Le porte interne sono in legno e vetro, quella di ingresso è in legno e rinforzata.







Foto 8: angolo cottura

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e la diffusione del calore avviene attraverso elementi radianti in ghisa.

L'impianto elettrico non è a norma di legge.

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è da considerarsi discreto.



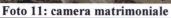


Foto 10: angolo cottura

Pag. 12 di 31









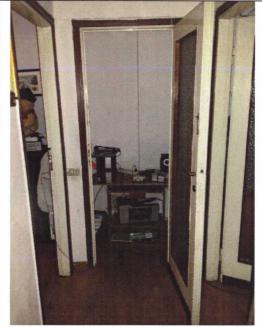


Foto 14: ripostiglio

Pag. 13 di 31







Foto 15: balcone

Foto 16: balcone

#### 4. STATO DI POSSESSO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è attualmente occupato dagli esecutati, nonché proprietari, sig.ri

#### 5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come da Decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 32123 emesso in data 9 maggio / 9 giugno 2012, munito di formula esecutiva in data 25 giugno 2012 e notificato contestualmente ad atto di precetto in data 3 luglio 2012, i sig.ri

, esecutati, sono creditori, nei confronti del Condominio di Bresso, via Dante 47 - Strada 44/54, di € 3.080,63 oltre interessi legali dalla scadenze al saldo, spese di procedura e successive altre occorrende.

NB: Secondo l'art. 63, 2° comma, disp. att. cod. civ. Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente potrebbero restare a carico dell'acquirente qualora la vendita degli stessi non dovesse coprire interamente la somma spettante al Condominio.

#### 6. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DELLA VENDITA

Pag. 14 di 31

Come da documenti allegati agli atti, attualmente sull'immobile in questione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- con sede in Genova, e contro i signori
  , iscritta per la somma di
  euro 396.800 accesa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in
  data 1 agosto 2006 n. 125723/31361, iscrizione cui non sono seguiti annotamenti, a
  garanzia di mutuo in data 24 luglio 2006 n. 323322/13361 rep. Notaio i
  di Milano, per l'importo capitale di euro 194.800, della durata di anni 30,
  all'interesse iniziale variabile semestrale del 3,10% (pari al tasso Euribor a 6 mesi
  maggiorato dello 0,775% semestrale), interessi di mora nella misura di cui all'art. 6
  del capitolato allegato all'atto di mutuo;
- pignoramento immobiliare notificato in data 13 settembre 2012 rep. n. 17376/8030 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data 1 ottobre 2012 ai nn. 96226/65702 a favore del Condominio di Bresso via Dante 47, Strada 44/54, a carico dei signori

Osservazioni: nell'atto di acquisto in data 24 luglio 2006 n. 323321/13360 rep. Notaio di Milano, nel contratto di mutuo in data 24 luglio 2006 n. 323321/13361 rep. Notaio di Milano e nelle relative note di trascrizione e iscrizione, gli acquirenti e i mutuatari venivano identificati come CF e CF mentre nell'atto di pignoramento trascritto in data 1 ottobre 2012 ai numeri 96226/65702, relativo alla presente procedura, gli stessi venivano indicati come , CF e e , CF

I costi per la cancellazione delle formalità iscritte e trascritte (oneri professionali esclusi), secondo le informazioni ricevute dall'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, dovrebbero corrispondere a:

- ipoteca volontaria iscritta il 01-08-2006  $\in$  0,00 + - pignoramento trascritto il 01-10-2012  $\in$  262,00 = TOTALE  $\in$  262,00

#### 7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle indagini condotte dal sottoscritto è risultato che l'edificio sito a Bresso, via Ambrogio Strada n. 54, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 in particolare con Pratica Edilizia n. 157/1963 intestata alla Ditta Salvatori Rusconi e C. Srl

Certificato di Agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Bresso in data 05-11-1965 prot. n. 29.

#### Pag. 15 di 31

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 02-02-1989 – Pratica Edile n. 71/8 (domanda di Condono Edilizio del 10-12-1985) per 'balconi scale non eseguiti piani 1° 2° 3° 4° (così come descritto nella Concessione).

Risulta inoltre presentata, a nome del Sig. , proprietario dell'unità immobiliare in oggetto fino al 31-01-2000, Pratica Edilizia Art. 26 in data 20-09-198 N. 89/1989 per demolizione tavolati e formazione antibagno.

Come si evince da Certificato storico dell'immobile – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano, redatto in data 22-01-2014, l'attuale subalterno 701 deriva dal subalterno 31. In particolare risulta VARIAZIONE per 'divisione/diversa distribuzione degli spazi interni' del 13-04-1996 n. 162826.1/1996 in atti dal 13-04-1996.

Ulteriore VARIAZIONE, come da Certificato storico dell'immobile – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano, è avvenuta in data 18-10-1999 n. 382032.1/1999 in atti dal 18-10-1999 per 'aggiunta balconi'.

La planimetria catastale dell'immobile NON corrisponde allo stato di fatto rilevato in quanto ad oggi non è presente il tramezzo di divisione tra bagno e antibagno.

L'abuso risulta sanabile attraverso la presentazione di Pratica Edilizia per opere eseguite in assenza di titolo edilizio da parte di un tecnico abilitato e conseguente sanzione amministrativa pecuniaria quantificata in € 258,00.

La parcella del tecnico incaricato è quantificata in € 1.000, 00 (mille euro).

I lavori edili di ripristino del tramezzo e di posa della porta di ingresso al bagno sono quantificati in euro 1.000,00 (mille euro).

#### 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

In seguito dalle indagine condotte dal sottoscritto risulta redatto ACE per l'immobile sito a Bresso, via Ambrogio Strada n. 54 in data 11-10-2011 con validità fino al 11-10-2021, codice identificativo 15032-000472/11 redatto dall'Ing. Cesare Luigi Tonini. (Il presente ACE è relativo agli immobili identificati ai subalterni 23-25-26-27-28-29-30-701-702-704).

Nessuna documentazione amministrativa e tecnica di conformità in materia di installazione di impianti elettrici, idraulici e gas è stata rilasciata al sottoscritto.

#### 9. VALORE DELL'IMMOBILE

Nel caso degli immobili oggetto di stima, per la determinazione del valore di mercato è stato possibile usare il metodo di "stima sintetica" procedendo per comparazione con i prezzi unitari, tratti *Banca dati delle quotazioni immobiliari* redatto da Agenzia del Territorio aggiornato al 2° semestre 2013, di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima (Comune di Bresso (MI), *zona periferica*/Pascoli, De Amicis, Leopardi, Bologna - abitazione di tipo civile in stato conservativo normale: 1600/1850 euro/mq).

Pag. 16 di 31

Dalle misurazioni desunte dalla planimetria catastale, per calcolare la superficie lorda commerciale dell'appartamento, i muri perimetrali di proprietà sono stati valutati al 100%, i muri di confine con altre proprietà al 50% i balconi al 33%.

• <u>Unità immobiliare sita in Bresso, via Ambrogio Strada n. 54</u>, scala U, distinta al: foglio 11, particella 154, sub 701, cat. A/3, classe 4, vani 4, piano 4, R.C. € 320,20

piano	descrizione	superficie	coefficiente	sup. commerciale
4	Abitazione	77,00	1,00	77,00
4	Balcone	11,00	0,33	4,00
4	Balcone	15,00	0,33	5,00
		J	TOTALE	86,00

Il sottoscritto, esperiti i dovuti e consueti sopralluoghi in data 10 febbraio 2014, effettuate le necessarie misurazioni e considerati:

- il contesto territoriale dell'immobile:
- le caratteristiche dell'edificio:
- le caratteristiche dell'unità immobiliare;
- le superfici commerciali risultanti;
- i valori di mercato realmente contratti nell'ultimo semestre per unità immobiliari presenti in zona aventi uguali funzioni e caratteristiche stima quanto segue:

il valore unitario da attribuire all'unità immobiliare risulta essere di € 1.700 €/mq pari ad un valore commerciale di € 146.200,00.

VALORE DEI BENI OCCUPATI € 146.200,00 - 30% = € 102.340,00

Lo scrivente, nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimette la presente relazione all'Ill.mo Sig. GIUDICE ESECUTORE, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

Milano, 14 aprile 2014

