

Tribunale di Milano
Sezione III Civile
Esecuzioni Immobiliari di Milano

promossa da:
Banco di Desio e della Brianza S.p.A.
contro:
//

1

N° Gen. Rep. 264/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2018 ore 11.40

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

Custode giudiziario: **Avv. Luca Salati**



ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Sonia Clea Papette

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6890
Iscritto all'Albo del Tribunale al n.9148*

*con studio in Milano -Via F.lli Bronzetti.n.8
Telefono: 0254019374 fax: 0289280366
pec: papette.6890@oamilano.it
pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it*

INDICE ARGOMENTI	pag
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI Lotto 1(A) e Lotto 2(B)	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	6
5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Proprietari nel ventennio	6
7. REGOLARITA' EDILIZIA	7
7.1. Pratiche edilizie	7
7.2. Precisazioni	7
7.3. Destinazione urbanistica	7
8.1 Descrizione appartamento di cui al lotto 1 Consistenza	7 7
8.2 Descrizione appartamento di cui al lotto 2 Consistenza	8 8
8.3 Caratteristiche descrittive immobile Finiture - impianti	9 10
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	11
9.1 Criterio di stima	11
9.2. Fonti di informazioni	11
9.3. Valutazione corpi	11
9.4.1 Valutazione lotto 1 unità sub 2	12
9.4.2 Valutazione lotto 2 unità sub 3	12
Elenco ALLEGATI	13
A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PAVIA	
B.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 2:	
B.1.1) PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA	
B.1.2) VISURE STORICHE	
B.2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 3:	
B.2.1) PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA	
B.2.2.)VISURE STORICHE,	
C.1) ELABORATI FOTOGRAFICI SUB 2	
C.2) ELABORATI FOTOGRAFICI SUB 3	
D) ESTRATTO DOCUMENTI PRATICHE EDILIZIE	
E) PGT NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
F) TITOLO DI PROVENIENZA - ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETA'	
G) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB 2	
H) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB 3	
I) APE SUB 2	
L) APE SUB 3	
M) CERTIFICATO DI MORTE SIG.RA //	
N) ATTESTAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA	

**Beni immobili siti in
Bareggio Via Firenze n°1
Lotto 1 e 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 1

- A.** Piena proprietà per la quota di (1/1), di **Appartamento** sito in Bareggio, via Firenze, al civico 1, ubicato al piano rialzato.
Composto da tre locali, cucina e un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m²**82**, circa.

Identificato in Catasto come segue:

Proprietà e diritti di quota

//, nata a Bareggio il 12-06-1948 - C.F. //, (usufrutto per 1/1 bene personale)

SC di // e C. S.a.s. con sede in (nuda proprietà per 1/1).

Si precisa che la Sig.ra // è deceduta in data **21-11-2017**(All. M).

Descrizione catastale:

Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub. 2, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; superficie catastale totale m²83, escluse aree scoperte m²83, posto al piano T-S1°; rendita € 336,99.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

cortile comune su tre lati, vano scala e pianerottolo, altra proprietà

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

cortile comune, altra proprietà, corridoio parti comuni, altra proprietà.

LOTTO 2

- B.** Piena proprietà per la quota di (1/1), di **Appartamento** sito in Bareggio, via Firenze, al civico 1, ubicato al piano rialzato.
Composto da quattro locali, cucinotto e un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m²**93**, circa.

Identificato in Catasto come segue:

Proprietà e diritti di quota

//, nata a Bareggio il 12-06-1948 - C.F. //, (usufrutto per 1/1 bene personale)

SC di // e C. S.a.s. con sede (nuda proprietà per 1/1).

Si precisa che la Sig.ra // è deceduta in data **21-11-2017** (All. M).

Descrizione catastale:

Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub.3, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5; superficie catastale totale m²94, escluse aree scoperte m²94, posto al piano T-S1°; rendita € 374,43.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

vano scala ingresso, pianerottolo e vano scala e ascensore, cortile comune su due lati, cortile su via Firenze.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

cortile comune su due lati, altra proprietà, corridoio parti comuni, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato in Bareggio, comune dell'hinterland milanese posto lungo la strada SPex SS1 che collega Milano a Novara. Il territorio comunale si estende per una superficie di m²11.38. Il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari, è costituito da tre piani fuori terra più piano seminterrato adibito a cantine. La costruzione risale ai primi anni '70 e lo stato di conservazione è buono.

Caratteristiche zona: lo stabile è ubicato nell'area est del comune di Bareggio a carattere residenziale con costruzioni a medio-bassa densità edilizia; parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: zone a prevalente carattere residenziale, a m. 500 dal Municipio.

Servizi offerti dalla zona: farmacia, ufficio postale, Carrefour market centro comunale polivalente Martin Luther King, sportelli bancari, bar pizzerie, ristoranti.

Collegamenti pubblici: autobuslinea busATM Movibus n.424 (Via Morandi, Via Gallina (Bareggio)- Molino Dorino (Milano) e linea bus Movibus n. Z620, via Novara, via Milano (Bareggio- Molino Dorino (Milano)). Stazione ferroviaria più vicina Vittuone-Arluno.

4

3. STATO DI POSSESSO

Lotto 1 A. Unità immobiliare sub 2

L'immobile risulta libero al decreto di trasferimento.

Dalle indagini eseguite, l'immobile risulta locato con titolo non opponibile alla procedura esecutiva, in quanto stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento del 15-05-2015.

Contratto di locazione di immobile tra società SC Immobiliare Sas di // Costanza & C. che concede in locazione alla Sig. , l'unità immobiliare di cui al foglio 13, mapp.377, sub 2, per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01-01-2018 al 31-02-22, per la somma di € 300,00 mensili. Si allega copia del contratto (All. G).

Lotto 2 B. Unità immobiliare sub 3

L'immobile alla data del trasferimento risulterà occupato.

Dalle indagini eseguite, l'immobile risulta locato con titolo opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento del 15-05-2015.

Contratto di locazione di immobile tra società , l'unità immobiliare di cui al foglio 13, mapp.377, sub 3, per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01-09-2014 al 31-08-2018, per la somma di € 5.760,00 annue, 480,00 mensili, oltre spese per € 1.800 anno. Si ritiene l'importo di locazione congruo. Si allega copia del contratto (All. H).

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: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro // (terzo datore di ipoteca (sede Varese) in data 28-07-2009, Rep n. 40767/19734, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 31-07-2009 ai nn. 17034/3249.

Importo capitale: € 180.000,00

Importo ipoteca: € 360.000,00

Durata: 15 anni

Riferito agli immobili di cui al foglio n.13; mapp. n. 377, Sub. 2 e 3.

ipoteca giudiziaria: derivante da decreto ingiuntivo contro // (quota di 1/1 diritto di usufrutto) a favore di **Intesa San Paolo SpA** atto a firma dell'Avv. Emilio Tosi, in data 10-12-2013, Rep n. 45935, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 05-11-2014 ai nn. 14192/2337.

Importo capitale: € 139.965,23

Importo ipoteca: € 176.965,23

Interessi: € 32.000,00

Spese: € 5.000,00

Riferito anche agli immobili di cui al foglio n.13; mapp. n. 377, Sub. 2 e 3.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro **SC di // e C. S.a.s.** per il diritto di nuda proprietà (1/1) e // per il diritto di usufrutto (1/1), a favore di **Banco di Desio e della Brianza SpA**, in forza di verbale di pignoramento n. rep. 283 del 09-01-2015, Avv. Nadia Olgiati, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II, di Pavia in data 15-05-2015 ai nn. 6253/4146.

Riferito agli immobili di cui al foglio n.13; mapp. n. 377, Sub. 2 e 3.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di // Sandro, per il diritto di usufrutto (quota 1/1) in regime di bene personale contro // per il diritto di usufrutto (quota 1/1) in regime di bene personale, atto a cura del Notaio Ferdinando Cutino, sede Besozzo (VA), n. rep. 71910/16683, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 30-06-2011 ai nn. 11838/7254.

Sezione D: Condizione della suddetta nota la premorienza della Sig.ra // rispetto al marito // Sandro.

Trascrizione – Conferimento in Società a favore di **SC di // e C. S.a.s.** per il diritto di nuda proprietà (quota 1/1) contro // per il diritto di nuda proprietà (quota 1/1) in regime di bene personale. Atto a cura del Notaio Ferdinando Cutino, sede Besozzo (VA), n. rep. 71910/1683, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 30-06-2011 ai nn. 11838/7254 (All.F).

Sezione D - La Sig.ra // ha conferito, riservandosi l'usufrutto, per il coniuge Sig. // Sandro, che ha accettato la nuda proprietà delle unità immobiliari ubicate in Bareggio, di cui al quadro B della nota di trascrizione.

(sono comprese le unità immobiliari di cui al foglio n.13; mapp. n. 377, Sub. 2 e 3).

Trascrizione Atto di donazione del 28-06-2005, rep. 134638/21968, notaio Nicola Caputo, favore di // Beatrice Maria, contro Viganò Teresa, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 22-07-2005, ai nn. 15683/8808.

Trascrizione Atto di rinuncia ad opposizione, del 24-04-2008, rep. 47874/14578, notaio Sergio Bucchini, trascritto presso la

Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 09-05-2008, ai nn. 10842/6594, nel quale // Maria, dichiaravano di rinunciare al proprio diritto di fare opposizione alle donazioni a favore delle medesime.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dalle indagini eseguite gli immobili non sono conformi al progetto edilizio approvato,

4.3.2. Conformità catastale: nello stato di fatto sono state riscontrate alcune modifiche interne alle unità immobiliari

5. ALTRE INFORMAZIONI

Note informative spese condominiali

Lotto 1.A (sub 2)

Spese ordinarie gestione 2017 = € 252,71

Spese ordinarie gestione 2018 = € 663,26 Totale debito = € 915,97

Lotto 2.B (sub 3)

Spese ordinarie gestione 2017 = € 342,47

Spese ordinarie gestione 2018 = € 747,00 Totale debito = € 747,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig.ra //, nata a Bareggio il 12-06-1948 - C.F. //, (usufrutto per 1/1 bene personale) e **SC di // e C.S.a.s.** con sede in Varese, C.F. 03236270124 (nuda proprietà per 1/1), in forza di atto di donazione del 28-06-2005, da Viganò Teresa (usufrutto), a firma del Dott. Nicola Caputo (sede Lainate) rep. n.134638, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 22-07-2005 ai nn.15683/8808 e in parte in forza dell'atto di conferimento in Società del 31-05-2011, rep. 71910, a firma del notaio Ferdinando Cutino (Besozzo), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia ai nn. 11837/7254.

Precisazioni donazione: Atto di rinuncia ad opposizione, del 24-04-2008, rep. 47874/14578, notaio Sergio Bucchini, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 09-05-2008, ai nn. 10842/6594, nel quale // , dichiaravano di rinunciare al proprio diritto di fare opposizione alle donazioni a favore delle medesime.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. Sig.ra Viganò Teresa, nata a Garbagnate Milanese il 23-07-1923, l'acquisto del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pervenne in parte per atto di del 12-07-1960, rep. n.22243, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 25-07-1960 ai nn.3249/2540 e in parte per atto di acquisto del 15-05-1961, rep. n.25399, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 27-05-1961 ai nn.2780/2147.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

7.1 Pratiche edilizie

- **Nulla osta per l'esecuzione lavori edili, pratica edilizia n. 52/70** rilasciata dal Comune di Bareggio il 17-08-1970 alla Sig.ra Viganò Teresa in // per la costruzione di casa civile abitazione in via Madonna Pellegrina /ang Via Firenze.

- **Autorizzazione di abitabilità** del 31-12-1972, pratica edilizia n.52/1970, rilasciata dal Comune di Bareggio alla Sig.ra Viganò Teresa in // per la costruzione di casa civile abitazione in via Firenze.

Lo stato dei luoghi rilevato non è conforme al progetto edilizio approvato, poiché si evince che lo stabile presenta un diverso orientamento e le planimetrie risultano simmetricamente capovolte rispetto al progetto depositato. La scrivente ha interpellato l'ufficio tecnico del Comune, che però non ha preventivato i costi necessari per l'eventuale complessiva sanatoria dell'edificio. Copia della documentazione edilizia in allegato D.

7.2 Lotto 1 sub 2 - Costi per eventuale regolarizzazione edilizia

Per le modifiche interne all'appartamento si stimano i costi per la sanatoria:

- 1 - Pratica edilizia presso il Comune di Bareggio
 - Pratica edilizia (professionista) = € 800,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22%.
 - + Oblazione Comune € 1.000,00 + € 63,00 diritti.
- 2 - Pratica catastale DOCFA presso il Catasto di Bareggio per variazione (professionista) € 400,00 (+C.n.A. 4% e I.V.A. 22%)+Diritti catastali € 50,00.

Riepilogo costi:

Pratica edilizia = € 800,00, oltre C.n.A. 4% e I.V.A. 22% = € 1.015,04

Oneri comunali sanatoria € 1.000+63 = € 1.063,00

Totale complessivo per regolarizzazione edilizia: = **€ 2.528,00**

7.3 Lotto 1 sub 2 - Costi per eventuale regolarizzazione edilizia

Per la regolarità edilizia il tavolato divisorio tra soggiorno e ingresso deve essere ricostruito oppure le opere devono essere sanate; si stimano i seguenti costi:

- 1 - Pratica edilizia presso il Comune di Bareggio
 - Pratica edilizia (professionista) = € 800,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22%.
 - + Oblazione Comune € 1.000,00 + € 63,00 diritti.
- 2 - Pratica catastale DOCFA presso il Catasto di Bareggio per variazione (professionista) € 400,00 (+C.n.A. 4% e I.V.A. 22%)+Diritti catastali € 50,00.

Riepilogo costi:

Pratica edilizia = € 800,00, oltre C.n.A. 4% e I.V.A. 22% = € 1.015,04

Oneri comunali sanatoria € 1.000+63 = € 1.063,00

Totale complessivo per regolarizzazione edilizia: = **€ 2.528,00**

- 7.4. **La destinazione urbanistica** dell'area in cui è inserito l'immobile di via Firenze 1 prevista dal PGT del Comune di Bareggio, risulta essere ambito di tessuto urbano consolidato estensivi, prevalentemente residenziali, regolato secondo l'art. 4.4.3 delle norme tecniche d'attuazione. (All E)

8.1 Descrizione appartamento di cui al lotto 1 punto A

LOTTO 1

A. Piena proprietà per la quota di (1/1), di **Appartamento** sito in Bareggio, via Firenze, al civico 1, ubicato al piano rialzato.

Composto da tre locali, cucina e un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **m²82**, circa.

Descrizione catastale:

Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub. 2, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; superficie catastale totale m²83, escluse aree scoperte m²83, posto al piano T-S1°; rendita € 336,99.

All'unità immobiliare, ubicata al piano rialzato si accede mediante la rampa di scale di sette gradini posta all'ingresso dello stabile che immette sul pianerottolo. L'appartamento è così composto - zona giorno: ingresso-soggiorno, locale pranzo e cucinotto; zona notte: disimpegno, due camere e bagno.

L'appartamento ha una tripla esposizione. L'altezza interna ai locali è di cm.300. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

In relazione alla planimetria catastale si rileva che la parete tra soggiorno e ingresso è stata demolita.

Serramenti esterni in legno di douglas con vetro singolo, sistema oscurante con avvolgibili, porte interne in legno; porta d'ingresso blindata,

Finiture – pavimenti: nel soggiorno e nelle camere marmo tipo palladiana, nel locale pranzo e cucinotto piastrelle in ceramica.

Bagno dotato di lavabo, bidet, w.c. e vasca. Caldaietta a gas metano per produzione acqua calda. Impianto di riscaldamento centralizzato.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina di pertinenza di m² 13, ca.,

CONSISTENZA

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato (sub 2)					
Appartamento	78,64	1.00	78,64	Tripla Nord est-sud	buone
Locale cantina	13,00	0.25	3,25	Nord	
Totale unità immobiliare			81,89		
Totale			82,00		

8

8.1 Descrizione appartamento di cui al lotto 2 punto B

LOTTO 2

B. Piena proprietà per la quota di (1/1), di **Appartamento** sito in Bareggio, via Firenze, al civico 1, ubicato al piano rialzato.

Composto da quattro locali, cucinotto e un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **m²93**, circa.

Descrizione catastale:

Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub. 3, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5; superficie catastale totale m²94, escluse aree scoperte m²94, posto al piano T-S1°; rendita € 374,43.

All'unità immobiliare, ubicata al piano rialzato si accede mediante la rampa di scale di sette gradini posta all'ingresso dello stabile che immette sul pianerottolo.

L'appartamento è così composto - ingresso-soggiorno, cucinotto, due camere e bagno. L'appartamento ha una tripla esposizione. L'altezza interna ai locali è di cm.300. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

In relazione alla planimetria catastale si rileva che sono state apportate delle modifiche interne con demolizione di tavolati nella zona dell'ingresso e spostamento di divisorio in un locale.

Serramenti esterni in legno di douglas con vetro singolo, sistema oscurante con avvolgibili, porte interne in legno, porta d'ingresso blindata,

Finiture – pavimenti: nel soggiorno, nelle camere, nel cucinotto e nel bagno piastrelle in ceramica.

Bagno dotato di lavabo, bidet, w.c.. e doccia; Caldaietta a gas metano per produzione acqua calda. Impianto di riscaldamento centralizzato.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina di pertinenza di m² 12, ca.

CONSISTENZA

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato (sub 3)					
Appartamento	90,00	1.00	90,00	Tripla est-sud-ovest	buone
Locale cantina	12,00	0.25	3,00	est	
Totale unità immobiliare					
Totale			93,00		

8.3 Descrizione dell'immobile

L'edificio, costituito da tre piani fuori terra più piano seminterrato, è stato costruito nei primi anni '70. E' inserito in un lotto recintato, all'angolo tra via Madonna Pellegrina e via Firenze, in cui le aree prospicienti la strada sono costituite da superfici adibite a verde con piante ad alto fusto ed aiuole. Le facciate interne del fabbricato affacciano sul cortile dello stabile, in parte destinato a parcheggio delle auto.

Il fabbricato e le parti comuni si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche costruttive e finiture

Strutture verticali

(struttura): materiale: struttura portante in C.A.

Travi (struttura):

materiale: C.A.

Solai (struttura):

tipologia: laterocemento

Muratura (struttura): tipologia: facciate con rivestimento intonaco colore beige.
Condizioni: buone

Copertura (struttura e tipologia: copertura a falde i rivestimento)

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: porte in legno
porta d'ingresso di tipo blindata

Infissi esterni (componente edilizia):

ante a battente in legno tinto douglas con vetro singolo.
Sistema oscurante con avvolgibili

<i>Pareti (interne):</i>	materiale: stabilitura con pittura bianca
<i>Pavimenti atrio e scale: (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco+tinteggiatura marmo botticino
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta a vetri con telaio in alluminio
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente ma non funzionante
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia,
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con caldaia alimentata da combustibile a gasolio.
<i>Scala condominiale e rivestimenti androne e scala:</i>	tipologia: in C.A. rivestimento: lastre di marmo Condizioni: buone
<i>Certificazione energetica:</i>	Lotto 1. A. Classe energetica G – Eph. 378,47 Kwh/m ² anno Valido fino al 17-04-20121 (All I) Lotto 2. B. Classe energetica G – Eph. 394,87 Kwh/m ² anno Valido fino al 17-04-20121 (All L)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

9.1 Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. Le superfici commerciali sono state calcolate con i coefficienti di ponderazione, secondo la norma UNI 10750.2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

La valutazione mediante l'applicazione di una stima analitico-sintetica prende in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzate nella relazione.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

-metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare in oggetto, conducendo indagini dirette presso le Agenzie Immobiliari dell'area di Bareggio in cui è inserito l'immobile.

Le quotazioni medie per immobili simili, in buone condizioni, vengono stimate da un minimo di € 1.100/m² a un massimo di € 1.300/m². Considerando le caratteristiche degli appartamenti e la loro reale commerciabilità, si ritiene equo attribuire all'unità immobiliare il valore di € 1.200/m².

Inoltre, se l'immobile risulta locato, si applica una riduzione del 15%.

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Bareggio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Ufficio Tecnico del comune di Bareggio
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato di TeMA – Borsa Immobiliare Prezziario Imm.re di Milano e provincia – 2° semestre 2017
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017
 -

9.3 Valutazioni corpi

	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 1	1.A	Appartamento sub 2	82	€ 98.400,00	€ 98.400,00
LOTTO 2	2.B	Appartamento sub 3	93	€ 111.600,00	€ 111.600,00
		TOTALE		€ 210.000,00	€ 210.000,00

VALUTAZIONE**Lotto 1 unità immobiliare sub 2** **valore € 98.400,00****9.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non considerati dal perito come da disp. del i.E.	-€ 4.920,00
Spese sanatoria per modifiche interne	-€ 2.528,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 90.952,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero" **€ 90.000,00**
(arrotondamento)**VALUTAZIONE****Lotto 2 unità immobiliare sub 3** **valore € 210.000,00****9.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non considerati dal perito come da disp. del G.E.	-€ 5.580,00
	-€ 2.528,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 103.492,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero" **€ 103.492,00**
(arrotondamento)**Prezzo immobile locato** (riduzione del 15%) € 87.968,20
€ 88.000,00

Milano, 14 maggio 2018

L'esperto
Arch. Sonia Clea Papette

ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PAVIA
- B.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 2:
 - B.1.1) PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA
 - B.1.2) VISURE STORICHE
- B.2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 3:
 - B.2.1) PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA
 - B.2.2.)VISURE STORICHE,
- C.1) ELABORATI FOTOGRAFICI SUB 2
- C.2) ELABORATI FOTOGRAFICI SUB 3
- D) ESTRATTO DOCUMENTI PRATICHE EDILIZIE
- E) PGT NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- F) TITOLO DI PROVENIENZA - ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETA'
- G) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB 2
- H) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB 3
- I) APE SUB 2
- L) APE SUB 3
- M) CERTIFICATO DI MORTE SIG.RA //
- N) ATTESTAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA