

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 474/2019

promossa da: Condominio di via Don Minzoni n. 38 -
Bresso

contro:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/02/2020



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

LOTTO 1 - Bresso, via Don Minzoni 38

CORPO A - APPARTAMENTO

Categoria A/2 [abitazione di tipo civile]

Dati catastali: foglio 4, particella 355, subalterno 4

CORPO B – CANTINA

Categoria C/2 [magazzini e locali di deposito]

Dati catastali: foglio 4, particella 355, subalterno 704

Stato occupativo: al sopralluogo i beni risultavano occupati ed in uso ai soggetti eseguiti

Contratti di locazione in essere: nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: € 301.800,00

da occupato: € 241.440,00

LOTTO 2 - Bresso, via Don Minzoni 38

AUTORIMESSA

Categoria C/6 [stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)]

Dati catastali: foglio 4, particella 355, subalterno 63

Stato occupativo: al sopralluogo i beni risultavano occupati ed in uso ai soggetti eseguiti

Contratti di locazione in essere: nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: € 15.750,00

da occupato: € 12.600,00

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini in data 02/07/2019 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio edilizia privata del Comune di Bresso dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 24/10/2019 alla presenza del Custode Giudiziario nominato oltre che dai soggetti eseguiti che hanno consentito l'accesso alle unità immobiliari.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della punteggiatura, si precisa quanto segue:

*** **

Bene in **Bresso**
viale Don Minzoni n. 38

LOTTO 1

(Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bresso (MI), viale Don Minzoni n. 38,
appartamento contraddistinto con l'interno n. 4, posto al piano primo della scala C, composto da quattro locali, cucina, servizi e accessori;
vano di cantina contraddistinto con l'interno n. 4/C, posto al piano sotterraneo;

1.2. Quote e tipologia del diritto

- _____ - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
nata a Milano il 23/11/1936 Cod. Fiscale: _____
- _____ - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
nato a Milano il 07/04/1938 Cod. Fiscale: _____

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue:

Intestati: _____ Proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**
Intestati: _____ Proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**

APPARTAMENTO (allegato 7.A)

dati identificativi: **fg. 4 part. 355 sub. 4**

dati classamento: **Categoria A/2**, Classe 5, Consistenza 7 vani,
Superficie Catastale Totale: 126 m², Total escluse aree scoperte: 121 m²,
Rendita € 1.030,33;
Piano 1 – Scala C – Edificio M

Indirizzo: Viale Don Minzoni n. 38, Bresso

CANTINA (allegato 7.B)

dati identificativi: **fg. 4 part. 355 sub. 704**

dati classamento: **Categoria C/2**, Classe 3, Consistenza 4 m²,
Rendita € 3,10;
Piano S1 – Scala U

Indirizzo: Viale Don Minzoni n. 38, Bresso

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Dell'appartamento: parti comuni (vano scala e ascensore), affaccio sul cortile comune, affaccio sul cortile comune, altra U.I., affaccio sul cortile comune
Della cantina: altra U.I., corridoio comune su due lati, parti comuni (ascensore)

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/10/2019, le unità immobiliari sono state regolarmente visionate alla presenza del Custode Giudiziario nominato oltre che dai soggetti esecutivi che hanno consentito l'accesso.

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate ed in uso ai soggetti esecutati con presenza di mobilio ed arredo.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 12)

Da interrogazioni effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate NON risulta in essere alcun contratto di locazione registrato a nome dei proprietari sig.ri _____ (C.F. _____) e Tettamanzi Elena Giuseppina (C.F. _____); quali dante causa.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, nella stima finale, considererà le unità immobiliari LIBERE.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria relativa al periodo informatizzato (dal 27/08/1996 al 08/07/2019) effettuata in capo alle unità immobiliari contraddistinte al foglio 4, particella 355, sub 4 (allegato 6.A) foglio 4, particella 355, sub 704 (allegato 6.B) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 4) e dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale** NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico** NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso** NESSUNA

TRASCRIZIONE del 24/09/2002 – Registro Particolare 67030 Registro Generale 115392
 Pubblico ufficiale GENGHINI RICCARDO Repertorio 29628 del 17/09/2002
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
A favore: _____ e _____
Contro: _____
 (l'atto di compravendita è visionabile per intero all'allegato 5)

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

ISCRIZIONE del 30/07/2010 – Registro Particolare 24493 Registro Generale 99716
 Pubblico ufficiale GUADAGNO SIMONA Repertorio 9722/5181 del 29/07/2010
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
A favore: Barclays Bank PLC
Contro: _____ e _____
Capitale erogato: € 170.000,00 - Totale: € 255.000,00

TRASCRIZIONE del 19/03/2019 – Registro Particolare 22322 Registro Generale 33844
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 7204 del 27/02/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Condominio di via Don Minzoni n. 38
Contro: _____ e _____

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

APPARTAMENTO e CANTINA – Lotto 1 – (allegato 13.1)

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 04/12/2019 le seguenti informazioni:

Spese condominiali scadute ed insolte (gestione ordinaria):

- Spese insolte come “da preventivo” gestione anno precedente (dal 1/5/18 a 30/4/19): € 3.394,41
- Spese insolte come “da preventivo” gestione anno in corso (dal 1/5/19 a oggi – 4/12/2019): € 1.672,00

Spese ordinarie annue di gestione dell’immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate: € 3.500,00 circa

Spese di manutenzione straordinaria condominio:

Nel merito delle spese di gestione straordinaria, l’amministratore condominiale ha fornito i prospetti relativi a “situazione pagamenti effettuati e non” con relative delibere di assemblea, dal quale si evince quanto segue:

Verbale delibera del 11/04/2013 (anteriore al pignoramento):

- Spesa straordinaria identificativo amministrazione “S1”
Importo “da versare” già scaduto (dal 30/11/16 al 31/5/18): € 431,00
- Spesa straordinaria identificativo amministrazione “S3”
Importo “da versare” già scaduto (dal 30/11/16 al 31/8/19): € 608,00

Verbale delibera del 16/10/2014 (anteriore al pignoramento):

- Spesa straordinaria identificativo amministrazione “S7”
Importo “da versare” già scaduto (dal 30/11/16 al 30/11/19): € 546,00
Importo “da versare” non ancora scaduto (dal 4/12/19 al 31/5/20): € 121,00

Verbale delibera del 05/11/2015 (anteriore al pignoramento):

- Spesa straordinaria identificativo amministrazione “S8”
Importo “da versare” già scaduto (dal 31/8/17 al 4/12/19): € 1.920,00
Importo “da versare” non ancora scaduto (dal 4/12/19 al 31/5/22): € 1.923,00

Verbale delibera del 28/11/2017 (anteriore al pignoramento):

- Spesa straordinaria identificativo amministrazione “S13”
Importo “da versare” già scaduto (dal 31/5/19 al 4/12/19): € 330,00
Importo “da versare” non ancora scaduto (dal 4/12/19 al 28/2/24): € 1.877,00

Totale: € 7.756,00

Considerato che le spese di gestione straordinarie sono state deliberate in data anteriore al pignoramento, il sottoscritto PE terrà conto, nel valore finale di stima, dell’importo relativo alle spese insolte “già scadute” (che costituiscono un debito) e “non ancora scadute” (che dovranno essere saldate).

Millesimi

Millesimi di proprietà:	22,0000/1000
Millesimi Ascensore:	48,0000/1000
Millesimi riscaldamento volumi:	5,5400/225,58
Millesimi riscaldamento piastre:	6,0600/272,20
Millesimi scala C:	22,0000/349,00
Millesimi riscaldamento:	4,0490/222,312
Millesimi riscaldamento:	4,1900/231,25
Millesimi supercondominio civico 38:	5,2000/1000
Millesimi supercondominio civici 34/36/38:	6,0700/1000

N.B. Nella comunicazione pervenuta a mezzo mail in data 20/12/2019, l’Amministratore ha precisato quanto segue: “*per la cantina non abbiamo rate distinte, pertanto si intendono incluse in quelle dell’appartamento essendo una sua pertinenza*”

Avvertenza ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l’Am-

ministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Spese di gestione super-condominio civico 38

APPARTAMENTO e CANTINA – Lotto 1 – (allegato 13.2)

L'Amministratore del super-condominio ha fornito in data 04/12/2019 le seguenti informazioni:

Spese di super-condominio scadute ed insolute (gestione ordinaria): *“si comunica che le spese del supercondominio vengono pagate dagli stabili che pongono il supercondominio”*

Per quanto sopra indicato, si precisa che le spese di gestione ordinaria relative al super-condominio sono già indicate nelle spese condominiali, al precedente punto 4.1

Spese ordinarie annue di gestione del super-condominio:

- Spese medie ordinarie di gestione: comprese nelle spese condominiali

Spese di manutenzione straordinaria super-condominio: comprese nelle spese condominiali

Millesimi supercondominio civici 38: 5,200/1000

Avvertenza ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese di super-condominio insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.3. Spese di gestione super-condominio civici 34/36/38

APPARTAMENTO e CANTINA – Lotto 1 – (allegato 13.2)

L'Amministratore del super-condominio ha fornito in data 04/12/2019 le seguenti informazioni:

Spese di super-condominio scadute ed insolute (gestione ordinaria): *“si comunica che le spese del supercondominio vengono pagate dagli stabili che pongono il supercondominio”*

Per quanto sopra indicato, si precisa che le spese di gestione ordinaria relative al super-condominio sono già indicate nelle spese condominiali, al precedente punto 4.1

Spese ordinarie annue di gestione del super-condominio:

- Spese medie ordinarie di gestione: comprese nelle spese condominiali

Spese di manutenzione straordinaria super-condominio 34/36/38: € 115,00

Millesimi supercondominio civici 34/36/38: 6,0700/1000

Avvertenza ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese di super-condominio insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.4. Particolari vincoli e/o dotazioni

Servizio di portineria super-condominio

4.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Appartamento: SI. L'ascensore presente all'interno del condominio è accessibile ai diversamente abili in quanto collega il piano interrato (accessibile ai diversamente abili attraverso il corsello box) con i restanti piani

Si rileva che, nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore, l'androne comune

d'ingresso è posto ad una quota rialzata (2 gradini) rispetto al piano cortile.

Per superare tale dislivello e accedere all'androne nonché all'ascensore, potrà essere installato un servo-scala o altri dispositivi per il superamento del dislivello.

Cantina: SI. L'accesso al vano cantina posto al piano interrato è consentito anche attraverso il corsello box

4.6. Attestazione APE: PRESENTE

APPARTAMENTO: APE PRESENTE (allegato 9.A)

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica Codice Identificativo n.15032-000104/11 con validità fino al 25/03/2021 in base al quale si certifica che l'unità immobiliare ai fini del contenimento energetico è classificato in Classe energetica F con un valore di 162.34 kWh/m²a.

CANTINA: APE NON NECESSITA

4.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: NON DISPONIBILI

5. PROVENIENZA

Come indicato nel certificato notarile in atti (allegato 4) e verificato dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate (allegati 6.A – 6.B) si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

Alla data di trascrizione del pignoramento di cui sopra gli immobili in oggetto risultavano di piena ed esclusiva proprietà dei signori _____ e _____ (per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione di beni), per acquisto dalla signora _____ (nata a Milano il 16 luglio 1946, CF: SLVMCR46L56F205Z); in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Genghini di Cinisello Balsamo in data 17 settembre 2002 Repertorio 29628/5177, trascritto in data 24/09/2002 ai numeri 115392/67030, (atto di compravendita - allegato 5)

5.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

La signora Salvi Maria Carmine, con scrittura privata autenticata dal Notaio Guido Bianchi di Milano in data 22 novembre 1977 repertorio n. 3585, depositata in atti stesso Notaio in pari data repertorio n. 3586/1070, trascritto a Milano 2 il 20 dicembre 1977 ai numeri 53834/44865, acquistava dalla società "Quartiere Florida – Società Per Azioni" (con sede in Genova – Sampierdarena) le unità immobiliari oggetto della presente relazione (già censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Milano con schede registrate in data 7 agosto 1975 Sez. IV, ai numeri 35674, 34713 e 35752).

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Bresso (allegato 11)

- Pratica edilizia 66/71: Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 27/12/1971 per "*Costruire edificio uso civile abitazione*";
- Pratica edilizia 66/71 in variante: Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 25/02/1975 per "*eseguire delle varianti interne*"
- Pratica edilizia 66/71 in variante: Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 30/04/1975 per "*Eseguire varianti interne ai piani interrati con destinazione box e scantinati*";
- AGIBILITÀ: Certificato di abitabilità n. 66/71 rilasciato dal Comune di Bresso in data 24/09/1975;
- Certificato di collaudo statico: presente. Depositato all'Ufficio del Genio Civile di Milano in data 07/10/1975 al numero di protocollo 07452

6.2. Conformità edilizia:

- APPARTAMENTO – fg 4, part 355, sub 4: NON CONFORME
Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.
Tali difformità consistono in:
 - Diversa distribuzione di spazi interni nei locali dell'appartamento
 - Realizzazione di controsoffitto in muratura/gesso nel disimpegno della zona notte
- CANTINA – fg 4, part 355, sub 704: CONFORME
Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ EDILIZIA dell'unità immobiliare – APPARTAMENTO fg. 4, part. 355, sub 4 - oggetto di stima e indica al punto 6.4. le spese, di cui si terrà conto nella stima finale, per la regolarizzazione edilizia.

6.3. Conformità catastale:

- APPARTAMENTO - fg. 4, part. 355, sub 4: NON CONFORME
Dichiarazione protocollo n. MI0076993 del 03/02/2010 (allegato 8.A)
VARIAZIONE del 03/02/2010 protocollo n. MI 0076993 in atti dal 03/02/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 5740.1/2010)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Mancata indicazione di porzioni di muratura nel locale soggiorno adiacente al disimpegno della zona notte e nella camera (attualmente adibita a studio) adiacente al locale cucina
- Errata indicazione del controsoffitto h 2,60 nel locale soggiorno. Nello stato di fatto il controsoffitto non risulta realizzato
- Errata indicazione dell'altezza nel disimpegno notte (h 260 cm). Detto controsoffitto è stato realizzato con un'altezza di circa 248 cm.
- Demolizione di parte della parete divisoria tra la camera (attualmente adibita a studio) ed il locale soggiorno. La parete è stata sostituita con una sistema di ante scorrevoli a tutt'altezza in vetro con telaio in legno
- Errata rappresentazione del balcone accessibile dal soggiorno e camera da letto. Una porzione del perimetro del balcone (sul lato di sinistra) è stata indicata "a filo fabbricato".
Allo stato di fatto il balcone si prolunga di circa 20 cm. Detta indicazione era già presente anche nella planimetria catastale allegata all'atto di provenienza
- CANTINA – fg 4, part 355, sub 704: CONFORME
Data di presentazione planimetria catastale: 07/08/1975 (allegato 8.B)
Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ CATASTALE dell'unità immobiliare – APPARTAMENTO fg. 4, part. 355, sub 4 - oggetto di stima e indica le spese, di cui terrà conto nella stima finale, necessarie alla regolarizzazione catastale al successivo punto 6.4.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, considerato che le opere di modifica NON sono conformi al regolamento d'igiene della regione Lombardia e al regolamento edilizio del Comune di Bresso, in quanto il locale soggiorno "non gode di dimensioni tali da assicurare un

idoneo livello del fattore medio di luce diurna, non inferiore a 12,5% (1/8) della superficie pavimentata”; sarà necessario procedere come segue:

- Spese tecniche per pratica edilizia di adeguamento
- Edificazione di pareti divisorie nel locale soggiorno a creazione di due locali separati: locale soggiorno (locale principale), disimpegno/corridoio (locale accessorio); al fine di rispettare i requisiti previsti dai rapporti aero-illuminanti
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati: € 6.000,00 (oltre oneri e accessori)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Bresso

Fascia/zona: Centrale/Don Minzoni, Matteotti, XXV aprile

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

A 150 mt fermata del bus:

linea 83 (collegamento tra Comasina M3 e Ospedale Maggiore – Niguarda);

linea 708 (collegamento tra Sesto Rondò M1 e Niguarda – Parco Nord);

linea 783 (collegamento tra via Don Minzoni, Bresso e Bicocca M5)

Collegamento alla rete autostradale:

a 3 Km circa accesso all'autostrada A-4 (Autostrada Torino-Trieste).

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari è costituito da un edificio residenziale di 7 piani fuori terra, facente parte di un super condominio costituito da una serie di fabbricati (contradistinti dal civico 38) oltre un ulteriore super-condominio costituito dagli stabili di cui ai civici 34, 36, 38.

L'insieme dei supercondomini è dotato di portineria con guardiola ubicata all'ingresso da via Don Minzoni.

Il fabbricato, denominato “edificio M” è ubicato al civico 38 con accesso da via Don Minzoni e raggiungibile attraverso il cortile comune condominiale. Il cortile comune è dotato di vialetti pedonali con pavimentazione cubetti di porfido, completato da aree piantumate a verde con presenza di alberi a basso e ad alto fusto. È infine presente una piccola area attrezzata per il gioco bimbi

Dal piano strada di via Don Minzoni, attraverso la rampa carrabile, è possibile accedere ai box ubicati al piano interrato.

Caratteristiche dei fabbricati:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: tonachino colorato in pasta;
- Accesso pedonale: da via Don Minzoni attraverso cancello in ferro dove è presente la guardiola per il servizio di portineria;
- Accesso Carraio: da via Don Minzoni attraverso passo carrabile
- scala comune: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo
- Androne d'ingresso: pavimento in marmo;
- ascensore: presente
- condizioni generali dello stabile: buone;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento e cantina

Dal piano cortile si accede all'androne comune dove è posto il vano scala dotato di ascensore che

consente il collegamento ai piani. Rispetto al piano cortile, l'androne è posto ad una quota rialzata di 2 gradini

Dal pianerottolo comune al piano primo, che distribuisce due unità immobiliari, si accede all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

L'ingresso immette direttamente nell'ampio soggiorno dotato di accesso al balcone con affaccio su cortile comune ed esposizione sud-est. Il soggiorno è collegato alla cucina, anch'essa dotata di balcone con affaccio su cortile comune ed esposizione nord-ovest; e al locale studio (indicato in planimetria come "camera").

La zona giorno è completata da due rispostigli: uno nel locale soggiorno (in prossimità della porta d'ingresso), l'altro in cucina.

Dal soggiorno si accede alla "zona notte", dove un disimpegno distribuisce la camera da letto matrimoniale dotata di accesso al balcone in comune con il soggiorno; la camera da letto singola (attualmente utilizzata come guardaroba/lavanderia-stireria), il locale studio (accessibile anche dal soggiorno); un bagno dotato di finestra ed un bagno di che risulta sprovvisto di finestre ma con estrattore di vapori meccanico.

Tutti i locali, ad eccezione del secondo bagno, sono dotati di finestre che permettono la naturale aerazione ed illuminazione degli ambienti.

L'appartamento si presenta generalmente in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Attraverso il vano scala e l'ascensore si accede al piano interrato dove sono ubicate le cantine e i box. La cantina oggetto della presente procedura è raggiungibile attraverso il corridoio comune. Al momento del sopralluogo, al suo interno era presente del materiale accatastato.

Appartamento:

- esposizione: tripla;

- pareti:

I locali risultano normalmente intonacati e tinteggiati con alcune parti trattate con stucco in pasta. In entrambi i bagni è presente un rivestimento con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 110 cm circa tranne la doccia che ha un rivestimento in piastrelle sino ad un'altezza di circa 180;

- pavimenti: in tutti i locali parquet in legno doussière a listoncini. Nel locale cucina è presente un inserto a mosaico formato da tessere vetrose 2 cm x 2 cm.

Nei bagni è presente un pavimento in piastrelle in ceramica formato 10 x 10

- infissi esterni: serramenti in legno con vetro camera e sistema oscurante a tapparelle avvolgibili in PVC;

- porta d'accesso: portoncino con serratura di sicurezza;

- porte interne: ante a battente in legno tamburate e laccate

- impianto citofonico: presente;

- impianto elettrico: sotto traccia (funzionante);

- impianto idrico: sottotraccia (funzionante);

- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione mediante termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche;

- acqua calda sanitaria: centralizzata;

- servizio igienico:

1° Bagno (con finestra): attrezzato con doppio lavabo, wc bidè e doccia;

2° Bagno (senza finestra): attrezzato con lavabo, wc, bidè e vasca idromassaggio

- impianto di condizionamento: presente la predisposizione

- altezza

Nei locali: 290 cm (circa);

In corrispondenza del controsoffitto nel disimpegno zona notte: 248 cm (circa)

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera con chiusura a chiavistello e lucchetto;

- pavimento: battuto di cemento;

- pareti divisorie: intonacate al rustico e tinteggiate;

- altezza: 393 cm circa;

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	120,4	100%	120,4
balcone (accesso soggiorno e cucina)	mq.	13,6	30%	4,1
balcone (accesso cucina)	mq.	5,8	30%	1,7
cantina (sub 702)	mq.	4,7	25%	1,2
144,4				127,4
mq. lordi				mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

9.3. Parametri estimativi

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Bresso

Centrale/DON MINZONI, MATTEOTTI, XXV APRILE

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, lo stato di manutenzione del complesso immobiliare e dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione a immobili simili riferiti allo stesso segmento di mercato reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Appartamento e cantina: **2.650,00 €/mq commerciale****9.4. Valutazione LOTTO 1**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/2 [abitazione tipocivile]	127,4	€ 2 650,00	€ 337 610,00
				€ 337 610,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO UNICO	€ 337 610,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 16 880,50
Regolarizzazioni edilizie/catastali (oltre oneri e accessori)	-€ 6 000,00
Spese condominiali insolute gestione ordinaria	-€ 5 066,41
Spese condominiali insolute gestione straordinaria	-€ 7 756,00
Spese supercondominio insolute gestione straordinaria	-€ 115,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 301 792,09

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Bresso, via Don Minzoni 38 LOTTO 1: Appartamento fg 4 part 355 sub 4 - Cantina fg 4 part 355 sub 704	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 301 800,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 241 440,00
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Considerate le caratteristiche degli immobili singolarmente presi, è possibile ipotizzare la vendita degli stessi in un'unica soluzione, rimettendo al Giudice eventuali ulteriori decisioni

Bene in **Bresso**
viale Don Minzoni n. 38

LOTTO 2

(Autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bresso (MI), viale Don Minzoni 38;
Box ad uso autorimessa privata, contraddistinto con l'interno n. 71, posto al piano sotterraneo.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- _____ - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
nata a Milano il 23/11/1936 Cod. Fiscale: _____
- _____ - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
nato a Milano il 07/04/1938 Cod. Fiscale: _____

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue:

Intestati: Proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**
Intestati: Proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**

AUTORIMESSA (allegato 7.C)

dati identificativi: **fg. 4 part. 355 sub. 63**

dati classamento: **Categoria C/6**, Classe 7, Consistenza 14 m²,
Superficie Catastale 14 m²,
Rendita € 55,67;
Piano S1

Indirizzo: Viale Don Minzoni n. 38, Bresso

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Del box: corsello comune di manovra box su due lati, altra U.I., altra U.I.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/10/2019, l'unità immobiliare è stata regolarmente visionata alla presenza del Custode Giudiziario nominato oltre che dai soggetti esecutati che hanno consentito l'accesso.

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate ed in uso ai soggetti esecutati con presenza di materiale accatastato.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 12)

Da interrogazioni effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate NON risulta in essere alcun contratto di locazione registrato a nome dei proprietari sig.ri Ferrari Ermes (C.F. FRRRMS36S23F205S) e Tettamanzi Elena Giuseppina (C.F. TTTLGS38D47F205B); quali dante causa.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, nella stima finale, considererà l'unità immobiliare LIBERA.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria relativa al periodo informatizzato (dal 27/08/1996 al 08/07/2019) effettuata in capo alle unità immobiliare foglio 4, particella 355, sub 63 (allegato 6.C) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 4) e dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale** NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico** NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso** NESSUNA

TRASCRIZIONE del 24/09/2002 – Registro Particolare 67030 Registro Generale 115392
Pubblico ufficiale GENGHINI RICCARDO Repertorio 29628 del 17/09/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore: _____ e _____

Contro: _____

(l'atto di compravendita è visionabile per intero all'allegato 5)

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

ISCRIZIONE del 30/07/2010 – Registro Particolare 24493 Registro Generale 99716
Pubblico ufficiale GUADAGNO SIMONA Repertorio 9722/5181 del 29/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON-
DIARIO

A favore: Barclays Bank PLC

Contro: _____ e _____

Capitale erogato: € 170.000,00 - Totale: € 255.000,00

TRASCRIZIONE del 19/03/2019 – Registro Particolare 22322 Registro Generale 33844
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 7204 del 27/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro: _____ e _____

(l'atto di pignoramento è visionabile per intero all'allegato 2)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

AUTORIMESSA – Lotto 2 – (allegato 13.1)

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 04/12/2019 le seguenti informazioni:

Spese condominiali scadute ed insolte (gestione ordinaria):

- | | |
|---|----------|
| - Spese insolte come “da preventivo” gestione anno precedente
(dal 1/5/18 a 30/4/19): | € 126,00 |
| - Spese insolte come “da preventivo” gestione anno in corso
(dal 1/5/19 a oggi – 4/12/2019): | € 54,00 |

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- | | |
|--|----------------|
| - Spese medie ordinarie di gestione calcolate: | € 130,00 circa |
|--|----------------|

Spese di manutenzione straordinaria condominio:

Nel merito delle spese di gestione straordinaria, l'amministratore condominiale ha fornito i prospetti relativi a "situazione pagamenti effettuati e non" con relative delibere di assemblea, dal quale si evince quanto segue:

Verbale delibera del 11/04/2013 (anteriore al pignoramento):

- Spesa straordinaria identificativo amministrazione "S1"
Importo "da versare" già scaduto (dal 30/11/16 al 31/5/18): € 31,00
- Spesa straordinaria identificativo amministrazione "S3"
Importo "da versare" già scaduto (dal 30/11/16 al 31/8/19): € 45,00

Verbale delibera del 16/10/2014 (anteriore al pignoramento):

- Spesa straordinaria identificativo amministrazione "S7"
Importo "da versare" già scaduto (dal 30/11/16 al 30/11/19): € 39,00
- Importo "da versare" non ancora scaduto (dal 4/12/19 al 31/5/20): € 5,92

Verbale delibera del 05/11/2015 (anteriore al pignoramento):

- Spesa straordinaria identificativo amministrazione "S8"
Importo "da versare" già scaduto (dal 31/8/17 al 4/12/19): € 130,00
- Importo "da versare" non ancora scaduto (dal 4/12/19 al 31/5/22): € 132,00

Verbale delibera del 28/11/2017 (anteriore al pignoramento):

- Spesa straordinaria identificativo amministrazione "S13"
Importo "da versare" già scaduto (dal 31/5/19 al 4/12/19): € 24,00
- Importo "da versare" non ancora scaduto (dal 4/12/19 al 28/2/24): € 128,00

Totale: € **534,92**

Considerato che le spese di gestione straordinarie sono state deliberate in data anteriore al pignoramento, il sottoscritto PE terrà conto, nel valore finale di stima, dell'importo relativo alle spese insolite "già scadute" (che costituiscono un debito) e "non ancora scadute" (che dovranno essere saldate).

Millesimi

Millesimi di proprietà: 1,5000/1000

Avvertenza ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Spese di gestione super-condominio civico 38

AUTORIMESSA – Lotto 2 – (allegato 13.2)

L'Amministratore del super-condominio ha fornito in data 04/12/2019 le seguenti informazioni:

Spese di super-condominio scadute ed insolite (gestione ordinaria): *"si comunica che le spese del supercondominio vengono pagate dagli stabili che compongono il supercondominio"*

Per quanto sopra indicato, si precisa che le spese di gestione ordinaria relative al super-condominio sono già indicate nelle spese condominiali, al precedente punto 4.1

Spese ordinarie annue di gestione del super-condominio:

- Spese medie ordinarie di gestione: comprese nelle spese condominiali

Spese di manutenzione straordinaria super-condominio: € 8,00

Avvertenza ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese di super-condominio insolite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.3. Particolari vincoli e/o dotazioni

Servizio di portineria super-condominio

4.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Box: SI. L'accesso al corsello comune di manovra avviene dal piano strada di viale Don Minzoni

4.5. Attestazione APE:

AUTORIMESSA: APE non necessita

4.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: NON DISPONIBILI

5. PROVENIENZA

Come indicato nel certificato notarile in atti (allegato 4) e verificato dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), nonché dall'ispezione ipotecaria effettuata (allegato 6.C) si evince quanto segue:

4.3. Attuali proprietari

Alla data di trascrizione del pignoramento di cui sopra gli immobili in oggetto risultavano di piena ed esclusiva proprietà dei signori _____ e _____ (per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione di beni), per acquisto dalla signora _____ (nata a Milano il 16 luglio 1946, CF: SLVMCR46L56F205Z); in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Genghini di Cinisello Balsamo in data 17 settembre 2002 Repertorio 29628/5177, trascritto in data 24/09/2002 ai numeri 115392/67030, (atto di compravendita - allegato 5)

4.4. Precedenti proprietari (nel ventennio)

La signora _____, con scrittura privata autenticata dal Notaio Guido Bianchi di Milano in data 22 novembre 1977 repertorio n. 3585, depositata in atti stesso Notaio in pari data repertorio n. 3586/1070, trascritto a Milano il 20 dicembre 1977 ai numeri 53834/44865, acquistava dalla società "Quartiere Florida – Società Per Azioni" (con sede in Genova – Sampierdarena) le unità immobiliari oggetto della presente relazione (già censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Milano con schede registrate in data 7 agosto 1975 Sez. IV, ai numeri 35674, 34713 e 35752).

5. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Bresso (allegato 11)

- Pratica edilizia 66/71: Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 27/12/1971 per "Costruire edificio uso civile abitazione";
- Pratica edilizia 66/71 in variante: Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 25/02/1975 per "eseguire delle varianti interne"
- Pratica edilizia 66/71 in variante: Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 30/04/1975 per "Eseguire varianti interne ai piani interrati con destinazione box e scantinati";
- AGIBILITÀ: Certificato di abitabilità n. 66/71 rilasciato dal Comune di Bresso in data 24/09/1975;
- Certificato di collaudo statico: presente. Depositato all'Ufficio del Genio Civile di Milano in data 07/10/1975 al numero di protocollo 07452

6.2. Conformità edilizia:

- BOX - fg. 4, part. 355, sub 63: CONFORME
Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE NON ha rilevato

difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.

6.3. Conformità catastale:

- BOX - fg. 13, part. 141, sub 3: NON CONFORME
Data di presentazione planimetria catastale 07/08/1975 (allegato 8.C)
Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.
Tale difformità consiste in:
 - Errata indicazione dell'altezza del piano interrato.
Durante il sopralluogo è stata rilevata all'interno del box, un'altezza di 3,04 mt (circa) a fronte di un'altezza indicata in planimetria di 2,50 mt

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ CATASTALE dell'unità immobiliare – AUTORIMESSA fg. 4, part. 355, sub 63 - oggetto di stima e indica le spese, di cui terrà conto nella stima finale, necessarie alla regolarizzazione catastale al successivo punto 6.4.

6.4. Regolarizzazioni catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione catastale, sarà necessario procedere come segue:

- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati: € 500,00 (oltre oneri e accessori)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Bresso

Fascia/zona: Centrale/Don Minzoni, Matteotti, XXV aprile

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

A 150 mt fermata del bus:

linea 83 (collegamento tra Comasina M3 e Ospedale Maggiore – Niguarda);

linea 708 (collegamento tra Sesto Rondò M1 e Niguarda – Parco Nord);

linea 783 (collegamento tra via Don Minzoni, Bresso e Bicocca M5)

Collegamento alla rete autostradale:

a 3 Km circa accesso all'autostrada A-4 (Autostrada Torino-Trieste).

7.2. Caratteristiche del complesso immobiliare

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito da un piano interrato facente parte di un super condominio costituito da una serie di fabbricati con accesso da via Don Minzoni. Il super condominio è dotato di portineria con guardiola ubicata all'ingresso da via Don Minzoni.

Il cortile comune è dotato di vialetti pedonali con pavimentazione cubetti di porfido, completato da aree piantumate a verde con presenza di alberi a basso e ad alto fusto. È infine presente una piccola area attrezzata per il gioco bimbi

Dal piano strada di via Don Minzioni, attraverso la rampa carrabile, è possibile accedere ai box ubicati al piano interrato.

Caratteristiche del complesso:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: tonachino colorato in pasta;
- Accesso pedonale: da via Don Minzioni attraverso cancello in ferro dove è presente la guardiola per il servizio di portineria;
- Accesso Carraio: da via Don Minzioni attraverso passo carrabile

- scala comune: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo
- Androne d'ingresso: pavimento in marmo;
- ascensore: presente
- condizioni generali del complesso immobiliare: buone;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti del box

Dal piano strada di viale Don Minzoni 38, attraverso un passo carrabile costituito da un cancello in ferro ad apertura elettrificata, a mezzo di apposita rampa carrabile si accede al corsello comune box.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è costituita da un box singolo.

Il box si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Al momento del sopralluogo, al suo interno era presente del materiale accatastato.

Autorimessa:

- esposizione: singola
- pareti: tinteggiate
- pavimenti: in piastrelle di gres
- porta d'accesso: doppia anta in lamiera ad apertura manuale del tipo "a battente"
- impianto elettrico: presente fuori traccia (funzionante);
- altezza: 304 cm (circa)
- Condizioni generali: buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	15,4	100%	15,4
		15,4		15,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

9.3. Parametri estimativi

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Bresso

Centrale/DON MINZONI, MATTEOTTI, XXV APRILE

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, lo stato di manutenzione del complesso immobiliare e dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione a immobili simili riferiti allo stesso segmento di mercato reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore

Box: **1.150 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6 [autorimessa]	15,4	€ 1 150,00	€ 17 710,00
				€ 17 710,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO 2	€ 17 710,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 885,50
Regolarizzazioni edilizie/catastali (oltre oneri e accessori)	-€ 350,00
Spese condominiali insolute gestione ordinaria	-€ 180,00
Spese condominiali insolute gestione straordinaria	-€ 534,92
Spese supercondominio insolute gestione straordinaria	-€ 8,00
Valore LOTTO 2 al netto delle decurtazioni	€ 15 751,58

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Bresso, via Don Minzoni 38 LOTTO 2: autorimessa fg 4 part 355 sub 63	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 15 750,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 12 600,00
<p>-----</p> <p>Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura</p>	

Considerate le caratteristiche degli immobili singolarmente presi, è possibile ipotizzare la vendita degli stessi in un'unica soluzione, rimettendo al Giudice eventuali ulteriori decisioni.

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 13/01/2020

L'esperto
Arch. Fabio Colmano

ALLEGATI

- **Allegato 1:** elaborato fotografico
- **Allegato 2:** atto di pignoramento
- **Allegato 3:** atto di intervento
- **Allegato 4:** certificato notarile
- **Allegato 5:** atto di provenienza
- **Allegato 6.A:** ispezione ipotecaria – appartamento fg 4, part 355, sub 4
- **Allegato 7.A:** visura storica - appartamento fg 4, part 355, sub 4
- **Allegato 8.A:** planimetria catastale – appartamento fg 4, part 355, sub 4
- **Allegato 9.A:** Attestato di Prestazione Energetica – appartamento fg 4, part 355, sub 4
- **Allegato 6.B:** ispezione ipotecaria – cantina fg 4 part 355 sub 704
- **Allegato 7.B:** visura storica - cantina fg 4 part 355 sub 704
- **Allegato 8.B:** planimetria catastale – cantina fg 4 part 355 sub 704
- **Allegato 6.C:** ispezione ipotecaria – autorimessa fg 4 part 355 sub 63
- **Allegato 7.C:** visura storica - autorimessa fg 4 part 355 sub 63
- **Allegato 8.C:** planimetria catastale – autorimessa fg 4 part 355 sub 63
- **Allegato 10:** estratto di mappa
- **Allegato 11:** pratiche edilizie + collaudo + agibilità
- **Allegato 12:** Agenzia delle Entrate – NO contratti di locazione
- **Allegato 13.1:** spese condominiali e super-condominio civico 38
- **Allegato 13.2:** spese super-condominio civici 34/36/38