

Esecuzione Forzata N. 1849/2014
INTESA SANPAOLO S.p.A.
contro

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

INTESA SANPAOLO S.p.A.
contro



N. Gen. Rep.
1849/2014

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano SIVAG S.p.A.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Annalisa Carli

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12037
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11757
C.F. CRLNLS73B50H264K – P.IVA N. 03374280968
con studio in Vanzago – Via Grazia Deledda n.2/D
Telefono e fax 02/40707274- 02/700560266
e-mail: annalisa.carli@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Annalisa Carli
Custode: SIVAG S.p.A.

ORIGINALE



Beni immobili siti in Bresso Via Roma n. 98/100
Lotto 001 cantina, Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707, identificato con la lettera A
Lotto 002 cantina, Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706, identificato con la lettera B
Lotto 003 negozio, Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703, identificato con la lettera C
Lotto 004 appartamento, Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3, identificato con la lettera D

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Cantina** sita in Bresso, Via Roma, al civico, 98.

Trattasi di cantina sita al piano interrato, composta da un unico locale con zona Caldaia al suo interno. La cantina sviluppa una superficie lorda di mq **9,00**.

L'unità immobiliare sita in Comune di Bresso appartiene ad un edificio ubicato in Via Roma civ. 98/100 costituito da due vani cantina al piano interrato, un negozio e un appartamento al piano terra, un abitazione al piano primo con annesso vano sottotetto.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre ai piani interrato e sottotetto, è dotato di cortile interno di pertinenza comune. Tutte le unità immobiliari sono servite da un vano scala comune.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1. [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707, Via Roma civ. 98, Cat. C/2, Cl. 8, consistenza 8 mq, piano S1, sup. catastale totale 9 mq, rendita € 14,87. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda nr. MI0141410 in data 20/02/2009 a variazione del mappale 336/705 già da scheda nr. MI0059911 in data 27/01/2009 a variazione del mapp. 336/701 già da scheda nr. 241283 in data 19/03/2002 a variazione dei mappali 336/1, mapp. 336/2 e mapp. 336/4 già da schede nr. 3200, nr. 3199 e nr. 3201 in data 25/05/1966.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

altra unità immobiliare al sub. 706, spazio al mappale 336, mappale 11, parti comuni;

NOTA: nel pignoramento vengono indicati erroneamente i piani Terra ed S1, mentre in realtà l'unità immobiliare occupa solo il piano S1.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Cantina** sita in Bresso, Via Roma, al civico, 98.

Trattasi di cantina sita al piano interrato, composta da due vani comunicanti la cui superficie totale lorda è di mq **88,00**.

L'unità immobiliare sita in Comune di Bresso appartiene ad un edificio ubicato in Via Roma civ. 98/100 costituito da due vani cantina al piano interrato, un negozio e un appartamento al piano terra, un abitazione al piano primo con annesso vano sottotetto.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre ai piani interrato e sottotetto, è dotato di cortile interno di pertinenza comune. Tutte le unità immobiliari sono servite da un vano scala comune.

2



Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

I. [redacted] con sede in [redacted] (1) Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fig. 2, Mapp. 336, Sub. 706, Via Roma civ. 98, Cat. C/2, Cl. 9, consistenza 79 mq, piano S1, sup. catastale totale 88 mq, rendita € 171,36. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda nr. MI0141410 in data 20/02/2009 a variazione del mappale 336/705 già da scheda nr. MI0059911 in data 27/01/2009 a variazione del mapp. 336/701 già da scheda nr. 241283 in data 19/03/2002 a variazione dei mappali 336/1, mapp. 336/2 e mapp. 336/4 già da schede nr. 3200, nr. 3199 e nr. 3201 in data 25/05/1966.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

comune di Cormano, spazio al mappale 336, cantina al sub. 707, parti comuni, mappale 11, Via Roma.

NOTA 1: si segnala che nella visura catastale è stato indicato erroneamente il piano T e non il piano S1.

NOTA 2: nel pignoramento vengono indicati erroneamente i piani Terra ed S1, mentre in realtà l'unità immobiliare occupa solo il piano S1.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** sito in Bresso, Via Roma, al civico, 98.

Trattasi di negozio sito al piano terra, composto da un locale, archivio/deposito e servizio igienico disimpegnato. Il negozio sviluppa una superficie lorda di mq **42,50**.

L'unità immobiliare sita in Comune di Bresso appartiene ad un edificio ubicato in Via Roma civ. 98/100 costituito da due vani cantina al piano interrato, un negozio e un appartamento al piano terra, un abitazione al piano primo con annesso vano sottotetto.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre ai piani interrato e sottotetto, è dotato di cortile interno di pertinenza comune. Tutte le unità immobiliari sono servite da un vano scala comune.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

I. [redacted] con sede in [redacted] (1) Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fig. 2, Mapp. 336, Sub. 703, Via Roma civ. 100, Cat. C/1, Cl. 9, consistenza 38 mq, piano T, sup. catastale totale 39 mq, rendita € 1.112,76. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda nr. MI0065171 in data 29/01/2007 a variazione del mappale 336/702 già da scheda nr. 241283 in data 19/03/2002 a variazione dei mapp. 336/1, mapp. 336/2 e mapp. 336/4 già da schede nr. 3200, nr. 3199 e nr. 3201 in data 25/05/1966.

Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

comune di Cormano, spazio al mappale 336, mappale 11, via Roma per chiudere.

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Bresso, Via Roma, al civico, 98.

Trattasi di appartamento sito al piano primo composto da soggiorno, camera, cucina, servizio igienico, disimpegno di distribuzione e terrazzo, con annesso vano sottotetto al piano secondo. Il sottotetto è composto da una zona giorno



con angolo cottura, un servizio igienico e una camera. L'appartamento sviluppa una superficie lorda di **65,60** mq, il terrazzo di **23,40** mq, il sottotetto di **68,32** mq di cui **30,62** mq al di sotto del 1,50 m.

L'unità immobiliare sita in Comune di Bresso appartiene ad un edificio ubicato in Via Roma civ. 98/100 costituito da due vani cantina al piano interrato, un negozio e un appartamento al piano terra, un abitazione al piano primo con annesso vano sottotetto.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre ai piani interrato e sottotetto, è dotato di cortile interno di pertinenza comune. Tutte le unità immobiliari sono servite da un vano scala comune.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1. [redacted] con sede in [redacted] Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3, Via Roma civ. 98, Cat. A/3, Cl. 4, consistenza 4,5 vani, piani 1 - 2, sup. catastale totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 360,23. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda nr. MI0065044 in data 29/01/2007 (a variazione della scheda nr. 3196 in data 25/05/1966).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

comune di Cormano, spazio al mappale 336, mappale 11, via Roma per chiudere.

PRECISAZIONI

Relativamente ai beni identificati, si segnala quanto segue:

- gli immobili siti in Bresso, Via Roma n.98/100 sono edificati sul terreno distinto al CT, in forza di variazione nr. 431 in data 13/01/2014 e più precisamente:
 - foglio 2, mappale 336 di 120 mq, ente urbano;
 - foglio 2, mappale 337, mq 120, seminativo, dominicale 0,77, agrario 0,74;

La quota di comproprietà dei mappali 336 e mappale 337 foglio 2 del CT di spettanza alle unità immobiliari oggetto di valutazione non è esattamente individuabile in quanto trattasi di quota proporzionale di comproprietà indivisa ai sensi art. 1117 del c.c. unitamente all'unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato al foglio 2, mappale 336, sub. 704 venduta dalla società [redacted] con atto trascritto in data 12/03/2009 ai n.n 28166/16791.

Nel pignoramento si afferma erroneamente che alle porzioni immobiliari oggetto di stima compete la proporzionale quota di comproprietà e complessivamente dell'intero delle parti comuni e delle aree pertinenziali coperte, scoperte e/o di sedime.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto della presente relazione peritale sono dislocati in una zona periferica del Comune di Bresso, sul confine con il comune di Cormano.

Il compendio immobiliare è costituito da un edificio indipendente, con cortile di pertinenza comune. L'immobile è elevato a due piani fuori terra oltre ai piani interrato, occupato dai due vani cantina, e sottotetto. Un vano scala comune, conduce alle unità immobiliari, al sottotetto e al piano interrato.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono due cantine al piano interrato, un negozio al piano terra, un appartamento al piano primo con annesso vano sottotetto al piano secondo.



Le cantine occupano tutto il piano interrato: il sub. 707 è composto da un unico vano, mentre il sub. 706 da due vani comunicanti. Il negozio occupa parte del piano terra ed è costituito da un locale, un archivio/deposito e un servizio igienico disimpegnato.

L'appartamento sito al piano primo, con annesso vano sottotetto al piano secondo, è composto da soggiorno, camera, cucina, servizio igienico, disimpegno di distribuzione e terrazzo.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione del complesso è da considerarsi discreto.

Caratteristiche zona: Il compendio immobiliare in oggetto è inserito in una zona periferica del Comune di Bresso, a destinazione residenziale con presenza di terziario e attività commerciali. La possibilità di parcheggio è discreta.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale di vecchia costruzione.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati e centri commerciali (ottimo), farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), carabinieri e polizia (discreto), spazi verdi (ottimo), ospedale (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): servizio di autobus in superficie di collegamento con il centro, con i comuni limitrofi e con il capoluogo lombardo. Stazione ferroviaria Cormano – Brusuglio a pochi km, Autostrada A4 Milano – Torino nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto d'accesso in data 27/10/2016 alle ore 12.00 alla presenza del sottoscritto C.T.U. e del Signor Nigrelli incaricato della Sivag S.p.A., Custode Giudiziario dell'Esecuzione in oggetto, i beni risultavano in parte a disposizione e in parte abitati.

Unità A e B_ Le unità immobiliari ad uso cantine risultavano a disposizione. Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se la società [redacted], a far tempo dal 02/12/2005 (data di acquisto dell'immobile) abbia registrato contratti di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto delle unità immobiliari pignorate.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata non è Dante Causa di contratti di locazione riguardanti le unità A e B. Pertanto, ai fini del presente elaborato, le unità immobiliari devono ritenersi giuridicamente « libere ».

Unità C_ L'accesso al negozio è stato consentito dal Signor Rossi Alessio identificato mediante C.I. n. AT5628146 rilasciata dal Comune di Lissone il 12/02/2012, ultimo locatore dell'immobile oggetto di pignoramento.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, per l'unità immobiliare staggita, risulta registrato un contratto di locazione, in data 07/03/2012 Serie 3, N. 933, stipulato tra l'esecutato società Immobiliare Emmepi S.r.l. e il Signor Rossi Alessio titolare della "Mush Art ink tattoo" per la durata di anni 6, decorrenza dal 13/02/2012 e scadenza il 12/02/2018, rinnovabile per altri 6 anni e con canone annuo di euro 4.800,00 (la copia



del contratto con la sua registrazione è presente nell'allegato F). Si precisa che il contratto è stato risolto in data 31/01/2016 e quindi, si ritiene che esso non sia opponibile alla procedura; pertanto l'unità immobiliare deve ritenersi giuridicamente « libera ».

Unità D_ L'unità immobiliare sita al piano primo risultava occupata dal signor [redacted] [redacted] identificato mediante C.I. n. [redacted] rilasciata dal Comune di Bresso il 01/03/2012, mentre il locale sottotetto risultava occupato dalla signora [redacted] [redacted] identificata mediante C.I. n. [redacted] serie RR rilasciata il 23/05/2012 in [redacted]. Si precisa che l'appartamento al piano primo è stato ceduto al Signor [redacted] dalla società [redacted], mediante scrittura privata.

Per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se la società [redacted], avesse registrato il documento sopra citato, avesse registrato contratti di locazione e/o avesse dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto delle unità immobiliari pignorate.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata non è Dante Causa di contratti di locazione sia per l'unità immobiliare sita al piano primo sia per il sottotetto al piano secondo.

Pertanto, ai fini del presente elaborato, l'unità immobiliare deve ritenersi giuridicamente « libera ».

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:

1. Iscrizione: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo contro la Società [redacted], a favore di **BANCA INTESA S.P.A.** atto a firma del Notaio Zappulli Massimiliano Ugo in data 02/12/2005 al Rep n. 3540/1493, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. in data 05/12/2005 ai nn. 182500/49473

Importo capitale: € 325.000,00

Importo ipoteca: € 487.500,00

Spese: € 162.500,00

Tasso interesse: € 3,6 %

Durata: 30 anni

Riferito limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 701

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703 (**Unità C**);

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3 (**Unità D**);

Fg. 2, Mapp. 336, terreno

Fg. 2, Mapp. 337, terreno

DOMANDE DI ANNOTAZIONI

Annotamento: annotazione a iscrizione per restrizione di beni contro [redacted] a favore di **BANCA INTESA S.p.a.** Atto notarile pubblico, Notaio Venezia Stefano stipulato in data 26/02/2009 Rep. N. 80700/11483, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 24/03/2009 ai nn. 34723/6992.



Valore immobili liberati: € 23.363,53

Riferito limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 704;

Annotamento: annotazione a iscrizione per riduzione di somma contro [REDACTED], a favore di BANCA INTESA S.p.a. Atto notarile pubblico, Notaio Venezia Stefano stipulato in data 26/02/2009 Rep. N. 80700/11483, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 24/03/2009 ai nn. 34724/6993.

Riduzione di somma dovuta da € 325.000,00 a € 282.000,00

Riduzione somma dell'ipoteca € 487.500,00 a € 423.000,00

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro la Società [REDACTED], a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** atto giudiziario del Tribunale di Milano n. 11467/2014 del 10/06/2014 a firma dell'Avvocato Alfredo Aria, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. in data 24/09/2014 ai nn. 83552/57498.

Riferito limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707 (**Unità A**);

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706 (**Unità B**);

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703 (**Unità C**);

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3 (**Unità D**);

Fg. 2, Mapp. 336, terreno

Fg. 2, Mapp. 337, terreno

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia

Le unità immobiliari oggetto di perizia si sviluppano al piano interrato, terra, primo e sottotetto. Ad esse compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio e delle aree perfinenziali coperte, scoperte e/o di sedime.

Unità A_ L'unità immobiliare ad uso cantina al piano interrato è costituita da un unico locale con zona Caldaia al suo interno. Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito, il sottoscritto perito avanzava richiesta al Comune di Bresso di accesso agli atti. Dalla documentazione rinvenuta nel fascicolo, riguardante l'intera costruzione dell'immobile si è rilevato che la cantina allo stato attuale è conforme a quanto raffigurato nelle tavole di progetto approvate. In dette tavole è però sempre identificata come locale caldaia.

Unità B_ L'unità immobiliare ad uso cantina, sita al piano interrato, è costituita da due vani comunicanti. Dalla documentazione rinvenuta al Comune di Bresso, in seguito alla domanda di accesso agli atti, riguardante l'intera costruzione dell'immobile, risulta che la cantina allo stato attuale è conforme a quanto raffigurato nelle tavole di progetto approvate.

Unità C_ L'unità abitativa, sita al piano terra ad uso negozio, è composta da un locale, archivio/deposito e servizio igienico disimpegnato. Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito, il sottoscritto perito avanzava richiesta al Comune di Bresso di accesso agli atti. Dalla documentazione rinvenuta nel fascicolo, riguardante l'intera costruzione dell'immobile, risulta che il negozio allo stato attuale non è conforme a quanto raffigurato nelle tavole di progetto approvate.

In particolare si rileva che è stata aperta una porta tra il locale archivio/deposito e il disimpegno del servizio igienico ed è stato creato un vano in cartongesso, nelle immediate vicinanze della vetrina, per occultare la caldaia.

In caso di alienazione si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi



mediante chiusura del passaggio ricavato fra il locale archivio/deposito e il disimpegno del bagno.

Unità D_ L'unità Immobiliare, sita al piano primo, è composta da soggiorno, camera, cucina, servizio igienico, disimpegno di distribuzione e terrazzo. Il sottotetto, sito al piano secondo è costituito da una zona giorno con angolo cottura, una camera e un bagno. Dalla documentazione rinvenuta presso il Comune di Bresso, in seguito alla domanda di accesso agli atti, riguardante l'intera costruzione dell'immobile, risulta che l'appartamento al piano primo allo stato attuale è conforme a quanto raffigurato nelle tavole di progetto approvate, mentre il locale sottotetto non è conforme.

In particolare si rileva che sono stati eretti tavolati interni che dividono lo spazio in zona giorno, servizio igienico e zona notte. Nelle tavole rinvenute presso il Comune di Bresso il vano sottotetto è privo di divisori interni.

In caso di alienazione si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione di tutti i tavolati interni messi in opera.

4.3.2. Conformità catastale

Unità A_ L'unità immobiliare non è conforme agli strumenti catastali. L'ingresso alla cantina avviene da una porta situata sul lato lungo e non da quella sul lato corto come raffigurato nella planimetria catastale. Quest'ultima nella realtà non è presente, al suo posto c'è una finestra di dimensioni ridotte.

Unità B_ L'unità immobiliare è conforme agli strumenti catastali.

Unità C_ L'unità immobiliare è conforme agli strumenti catastali.

Unità D_ L'unità immobiliare sita al piano primo è conforme agli strumenti catastali, mentre il sottotetto sito al piano secondo non conforme agli strumenti catastali. Oltre alla messa in opera di tavolati divisori interni che in caso di alienazione dovranno essere demoliti, nella scheda catastale non sono state rappresentati i lucernai.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di esercizio 2015/2016	€ 000,00
Versamenti effettuati anno 2015	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Unità A_B_C_D_ SOCIETA' [redacted] proprietaria dal 02/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Zappulli Massimiliano Ugo (notaio in Bresso) in data 02/12/2005 N. 3539/1492 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/12/2005 ai nn. 182497/92434 e ai n.n. 182498/92435.

Riferito limitatamente a: Unità negoziale n. 1
foglio 2, mappale 336, sub. 701
foglio 2, mappale 336, sub. 702
Unità negoziale n. 2
foglio 2, mappale 336, sub. 3
Unità negoziale n. 3
foglio 2, mapp. 336, CT
foglio 2, mapp. 337, CT

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):



6.2.1.

Unità A_B_C [redacted], nato a Costa di Rovigo (RO) il 23 dicembre 1932, per la quota di 1/1 **proprietario dall'11/03/1976 al 11/01/2004:**

- Divisione a firma del Notaio Renato Trabucchi (notaio in Milano) in data 11/03/1976 N. 65481/13693 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 03/04/1976 ai nn. 13464/11026.

Riferito limitatamente a: unità immobiliari originarie con schede N. 3200, N. 3199 e N. 3201 presentate in data 25/05/1966 ex sub. 705 e 701 oltre al sub. 703 (negozio). Rimane compresa quota di comproprietà del terreno su cui insiste l'intero fabbricato (foglio 2, mapp. 336, del CT) e il cortile circostante (foglio 2, mapp. 337 del CT).

Unità D [redacted], nato a Costa di Rovigo (RO) il 5 gennaio 1936, la quota di 1/1 **proprietario dall'11/03/1976 al 28/09/1981:**

- Divisione a firma del Notaio Renato Trabucchi (notaio in Milano) in data 11/03/1976 N. 65481/13693 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 03/04/1976 ai nn. 13464/11026.

Riferito limitatamente a: unità immobiliare originaria con scheda N. 3196, presentata in data 25/05/1966, sub. 3 (appartamento)

Rimane compresa quota di comproprietà del terreno su cui insiste l'intero fabbricato (foglio 2, mapp. 336, del CT) e il cortile circostante (foglio 2, mapp. 337 del CT).

[redacted], nato a Costa di Rovigo (RO) il 23 dicembre 1932, per la quota di 1/2, [redacted] nata a Milano il 02/11/1938 per la quota di 1/2, **proprietari dal 28/09/1981 al 11/01/2004:**

- Atto di compravendita a firma Notaio Cosimo Di Domenico (notaio in Sesto San Giovanni) in data 28/09/1981 al N. 3089 di Rep., registrato a Monza il 09/10/1981 al n. 10819 serie I, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 26/10/1981 ai nn. 60628/47445

Riferito limitatamente a corpo: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3. Rimane compresa quota di comproprietà del terreno su cui insiste l'intero fabbricato (foglio 2, mapp. 336, del CT) e il cortile circostante (foglio 2, mapp. 337 del CT).

6.2.2.

Unità A_B_C_D

[redacted] nata a Milano il 02/11/1938 per la quota di 1/2 relativamente a unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 relativamente a unità negoziale n. 2 per la quota di 3/8 relativamente a unità negoziale n. 3, [redacted]

[redacted] nato a Seregno il 14/04/1969 per la quota di 1/2 relativamente a unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/4 relativamente a unità negoziale n. 2 per la quota di 3/8 relativamente a unità negoziale n. 3, **proprietari dal 11/01/2004 al 02/12/2005:**

- Successione in morte di [redacted] nato a Costa di Rovigo (RO) il 23 dicembre 1932 e deceduto il 11/01/2004, registrata all'Uff. Reg. Successioni di Milano il 31/03/2004 al N. 550/2004, trascritta a Milano 2 il 03/09/2004 ai n.n. 127218/67351.

Riferito limitatamente a: Unità negoziale n. 1

foglio 2, mappale 336, sub. 701

foglio 2, mappale 336, sub. 702

Unità negoziale n. 2

foglio 2, mappale 336, sub. 3

- Successione in morte di [redacted] nato a Costa di Rovigo (RO) il 23 dicembre 1932 e deceduto il 11/01/2004, registrata all'Uff. Reg. Successioni di Milano il 04/11/2005 al N. 1531/2005/5, trascritta a Milano 2 il 10/09/2009 ai n.n. 119368/75779.

Riferito limitatamente a: foglio 2, mapp. 337, CT.



- Atto di Accettazione Tacita Eredità a carico [redacted] e a favore di Assandri [redacted] [redacted], stipulata dal Notaio Zappulli Massimiliano Ugo di Bresso in data 02/12/2005 al N. 3539/1492 di Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/12/2005 ai nn. 182499/92436.
Riferito limitatamente a: Unità negoziale n. 1

foglio 2, mappale 336, sub. 701
foglio 2, mappale 336, sub. 702
Unità negoziale n. 2
foglio 2, mappale 336, sub. 3
Unità negoziale n. 3
foglio 2, mapp. 336, CT
foglio 2, mapp. 337, CT

6.2.3.

Unità A_B_C_D

Società [redacted], con [redacted]
per la quota di 1/1, **proprietaria dal 02/12/2005 ad oggi:**
- Atto di compravendita a firma Notaio Zappulli Massimiliano Ugo (notaio in Bresso) in data 02/12/2005 N. 3539/1492 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/12/2005 ai nn. 182497/92434.

Riferito limitatamente a: Unità negoziale n. 1

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 701
Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
Unità negoziale n. 2
foglio 2, mapp. 336, CT
foglio 2, mapp. 337, CT

- Atto di compravendita a firma Notaio Zappulli Massimiliano Ugo (notaio in Bresso) in data 02/12/2005 N. 3539/1492 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/12/2005 ai nn. 182498/92435.

Riferito limitatamente a: Unità negoziale n. 1

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
Unità negoziale n. 2
foglio 2, mapp. 336, CT
foglio 2, mapp. 337, CT

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia è inserito sulle tavole del P.G.T. vigente del Comune di Bresso in zona TRC tessuto consolidato residenziale.

7.1 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 la costruzione dello stabile è stata realizzata in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bresso in data **22 ottobre 1964** al N. 50/64 di pratica per la costruzione di una casa a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e sottotetto;
- **Denuncia di Inizio Attività** presentata al Comune di Bresso in data 08/05/2001 al N. 49/2001 per il rifacimento delle facciate, la sostituzione del manto di copertura e l'apertura di tre lucernai al piano sottotetto;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria** rilasciato dal Comune di Bresso in data 17 aprile 2001 al N. 572 di Prot. in seguito alla domanda di Condonò, ex art. 31 legge 28/02/1985 n. 47, presentata in data 19/03/1987 da parte del Sig. Giuriola Natale. L'autorizzazione in Sanatoria è stata chiesta per modifiche interne alle unità immobiliari site la piano terra e al piano rialzato.
- **Permesso di Costruire in Sanatoria** rilasciato dal Comune di Bresso in data 17 aprile 2001 al N. 573 di Prot. in seguito alla domanda di Condonò, ex art. 31 legge 28/02/1985 n. 47, presentata in data 19/03/1987 da parte del Sig. Giuriola Natale.

10



L'autorizzazione in Sanatoria è stata chiesta per la creazione di un vano sottotetto di 72 mq;

- **Permesso di Costruire in Sanatoria** rilasciato dal Comune di Bresso in data 17 aprile 2001 al N. 574 di Prot. in seguito alla domanda di Condonò, ex art. 31 legge 28/02/1985 n. 47, presentata in data 19/03/1987 da parte del Sig. Giuriola Natale. L'autorizzazione in Sanatoria è stata chiesta per ampliamento superficie autorizzata e modifiche interne locale ad uso negozio al piano terra;

- **Permesso di Costruire in Sanatoria** rilasciato dal Comune di Bresso in data 17 aprile 2001 al N. 575 di Prot. in seguito alla domanda di Condonò, ex art. 31 legge 28/02/1985 n. 47, presentata in data 19/03/1987 da parte del Sig. Giuriola Natale. L'autorizzazione in Sanatoria è stata chiesta per la formazione di una tettoia di mq 9.

- **Denuncia di Inizio Attività** presentata al Comune di Bresso in data 13/06/2006 al N. 91/2006 per creazione di servizio igienico al piano terra e modifiche al piano primo.

- **Denuncia di Inizio Attività** presentata al Comune di Bresso in data 25/10/2006 al N. 166/2006 in variante alla DIA precedente per modifica al negozio sito al piano terra. Formazione di locale archivio mediante costruzione di tavolato.

7.2 Certificato di **abitabilità** (oggi agibilità) rilasciato dal Comune di Bresso in data 06/09/1965 al N. 22/65.

Descrizione cantina di cui al punto A lotto 001

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Cantina** sita in Bresso, Via Roma, al civico, 98.

Trattasi di cantina sita al piano interrato, composta da un unico locale con zona Caldaia al suo interno. La cantina sviluppa una superficie lorda di mq **9,00**.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1. [redacted] con sede in [redacted] (1) Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707, Via Roma civ. 98, Cat. C/2, Cl. 8, consistenza 8 mq, piano S1, sup. catastale totale 9 mq, rendita € 14,87. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda nr. MI0141410 in data 20/02/2009 a variazione del mappale 336/705 già da scheda nr. MI0059911 in data 27/01/2009 a variazione del mapp. 336/701 già da scheda nr. 241283 in data 19/03/2002 a variazione dei mappali 336/1, mapp. 336/2 e mapp. 336/4 già da schede nr. 3200, nr. 3199 e nr. 3201 in data 25/05/1966.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

altra unità immobiliare al sub. 706, spazio al mappale 336, mappale 11, parti comuni;

NOTA: nel pignoramento vengono indicati erroneamente i piani Terra ed S1, mentre in realtà l'unità immobiliare occupa solo il piano S1.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,75 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato					
Cantina	9,00	1	9,00	Su 3 lati	Buone
Totale	9,00		9,00		

11

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Annalisa Carli
Custode: SIVAG S.p.A.



		Arr. 9,00
Totale	9,00	9,00 Arr.

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: continue in calcestruzzo
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Strutture verticali (struttura):** materiale: pilastri e architravi in cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato.
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Solai (struttura):** tipologia: cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Muratura (struttura):** tipologia: pareti di chiusura esterne in mattoni semipieni in laterizio e cls. Pareti interne in mattoni forati in laterizio.
Finitura esterna in rivestimento resino plastico color giallo con zoccolatura in pietra.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde su struttura in cemento armato con manto in cotto
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: porta in legno a battente con vetro.
Condizioni: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: infissi in ferro con vetro semplice.
Condizioni: sufficienti.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Plafoni (componente edilizia):** tipologia: finitura a civile e tinteggiati; lo stato dei plafoni è discreto.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Pareti (interne):** tipologia: mattoni semipieni + intonaco a civile + tinteggiatura. Zona lavanderia rivestita da piastrelle in ceramica. Lo stato delle pareti è discreto.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Pavimenti (componente edilizia):** tipologia: battuto di cemento.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Portone di ingresso (componente edilizia):** porta d'accesso alla cantina dal vano scala in legno.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707
- Idrico (impianto):** tipologia alimentazione: lavabo.
Condizioni: sufficienti
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707



Scala interna (componente edilizia): scala di accesso alla cantina in cemento armato rivestita da graniglia di marmo.
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 707

Descrizione cantina di cui al punto B lotto 002

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Cantina** sita in Bresso, Via Roma, al civico, 98.

Trattasi di cantina sita al piano interrato, composta da due vani comunicanti la cui superficie totale lorda è di mq **88,00**.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

1. [redacted] con sede in [redacted] (1) Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706, Via Roma civ. 98, Cat. C/2, Cl. 9, consistenza 79 mq, piano S1, sup. catastale totale 88 mq, rendita € 171,36. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda nr. MI0141410 in data 20/02/2009 a variazione del mappale 336/705 già da scheda nr. MI0059911 in data 27/01/2009 a variazione del mapp. 336/701 già da scheda nr. 241283 in data 19/03/2002 a variazione dei mappali 336/1, mapp. 336/2 e mapp. 336/4 già da schede nr. 3200, nr. 3199 e nr. 3201 in data 25/05/1966.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

Comune di Cormano, spazio al mappale 336, cantina al sub. 707, parti comuni, mappale 11, Via Roma.

NOTA 1: si segnala che nella visura catastale è stato indicato erroneamente il piano T e non il piano S1.

NOTA 2: nel pignoramento vengono indicati erroneamente i piani Terra ed S1, mentre in realtà l'unità immobiliare occupa solo il piano S1.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,60 m e di 1,85 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato					
Cantina	88,00	1	88,00	Su 3 lati	Discrete
Totale	88,00		88,00		
			Arr. 88,00		
Totale	88,00		88,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: continue in calcestruzzo
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri e architravi in cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706



- Travi (struttura):** materiale: cemento armato.
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Solai (struttura):** tipologia: cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Muratura (struttura):** tipologia: pareti di chiusura esterne in mattoni semipieni in laterizio e cls. Pareti interne in mattoni forati in laterizio.
Finitura esterna in rivestimento resino plastico color giallo con zoccolatura in pietra.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde su struttura in cemento armato con manto in cotto
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: portone in metallo e vetro a due ante a battente.
Condizioni: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: infissi in ferro con vetro semplice.
Condizioni: sufficienti.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Plafoni (componente edilizia):** tipologia: finitura a civile e tinteggiati; lo stato dei plafoni è discreto.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Pareti (interne):** tipologia: mattoni semipieni + intonaco a civile + finteeggiatura. Zona lavanderia rivestita da piastrelle in ceramica. Lo stato delle pareti è discreto.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Pavimenti (componente edilizia):** tipologia: battuto di cemento.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Portone di ingresso (componente edilizia):** porta d'accesso alla cantina dal vano scala in legno.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706
- Scala interna (componente edilizia):** scala di accesso alla cantina in cemento armato rivestita da graniglia di marmo.
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 706

Descrizione negozio di cui al punto C lotto 003

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** sito in Bresso, Via Roma, al civico, 98.

Trattasi di negozio sito al piano terra, composto da un locale, archivio/deposito e servizio igienico disimpegnato. Il negozio sviluppa una superficie lorda di mq **42,50**.

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

1. [redacted] con sede in [redacted] (1) Proprietà per 1/1;



descrizione:

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703, Via Roma civ. 100, Cat. C/1, Cl. 9, consistenza 38 mq, piano T, sup. catastale totale 39 mq, rendita € 1.112,76. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda nr. MI0065171 in data 29/01/2007 a variazione del mappale 336/702 già da scheda nr. 241283 in data 19/03/2002 a variazione dei mapp. 336/1, mapp. 336/2 e mapp. 336/4 già da schede nr. 3200, nr. 3199 e nr. 3201 in data 25/05/1966.

Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

comune di Cormano, spazio al mappale 336, mappale 11, via Roma per chiudere.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,75 m e di 2,50 m nel servizio igienico.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato					
Negozi	42,50	1	42,50	Su 3 lati	Discrete
Totale	42,50		42,50		
			Arr. 42,50		
Totale	42,50		42,50 Arr.		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: continue in calcestruzzo
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
- Strutture verticali (struttura):* materiale: pilastri e architravi in cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato.
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
- Solai (struttura):* tipologia: cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
- Muratura (struttura):* tipologia: pareti di chiusura esterne in mattoni semipieni in laterizio e cls. Pareti interne in mattoni forati in laterizio.
Finitura esterna in rivestimento resino plastico color giallo con zoccolatura in pietra.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde su struttura in cemento armato con manto in colfo
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: porte in legno a battente cieche.
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi in ferro preverniciato con vetro semplice Condizioni: sufficienti Protezioni esterne: avvolgibili in metallo Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: finitura a gesso e tinteggiati; lo stato dei plafoni è da ritenersi buono Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: mattoni forati + intonaco a gesso o a civile + tinteggiatura a smalto o piastrelle in ceramica; lo stato delle pareti è discreto. Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	tipologia: bagno materiale ceramica fino ad H. 2,00 m circa su quattro lati. In tutto il resto del negozio le pareti sono tinteggiate a smalto. Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	tipologia: ceramica; Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno con chiusura blindata. Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non presente condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia e a parete, tensione: 220V, condizioni: ===== certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: centralizzata Fognatura: comunale. condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703.
<i>Telefonico (impianto):</i>	sottotraccia, centralino: presente. Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavabo, apparecchi sanitari e doccia. condizioni: buone certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi (lavabo, doccia, bidet e wc) Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti in alluminio condizioni: non verificata certificazioni: non presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703



Scalata interna (componente edilizia): tipologia: non presente
condizioni: =====
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703

Certificazione energetica: non presente
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703.

Ascensore(impianto) tipologia: non presente.
condizioni: =====
certificazioni: =====
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: presente
Condizioni: buone
Certificazioni: non presenti
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 703

Descrizione appartamento di cui al punto D lotto 004

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Bresso, Via Roma, al civico, 98.

Trattasi di appartamento sito al piano primo composto da soggiorno, camera, cucina, servizio igienico, disimpegno di distribuzione e terrazzo, con annesso vano sottotetto al piano secondo. Il sottotetto è composto da una zona giorno con angolo cottura, un servizio igienico e una camera. L'appartamento sviluppa una superficie lorda di **65,60** mq, il terrazzo di **23,40** mq, il sottotetto di **68,32** mq di cui **30,62** mq al di sotto del 1,50 m.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

1. [redacted], con sede in [redacted] (1) Proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3, Via Roma civ. 98, Cat. A/3, Cl. 4, consistenza 4,5 vani, piani 1 - 2, sup. catastale totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 360,23. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda nr. MIO065044 in data 29/01/2007 (a variazione della scheda nr. 3196 in data 25/05/1966).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

comune di Cormano, spazio al mappale 336, mappale 11, via Roma per chiudere.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967.

L'unità immobiliare al piano primo ha un'altezza interna di circa 3,10 m.

Il sottotetto al piano secondo ha un'altezza massima di 3,40 m e un'altezza minima di 1,00 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato					
Appartamento	65,60	1	65,60	Su 2 lati	Sufficienti
Terrazzo	23,40	0,20	4,68	Su 3 lati	Sufficienti
Sottotetto	68,32	0,50	34,16	Su 2 lati	Discrete
Totale	157,32		104,44		
			Arr. 104,50		
Totale	157,32		104,50 Arr.		

Caratteristiche descrittive:



- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: continue in calcestruzzo
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
- Strutture verticali (struttura):** materiale: pilastri e architravi in cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato.
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
- Solai (struttura):** tipologia: cemento armato
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: Fg. Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
- Muratura (struttura):** tipologia: pareti di chiusura esterne in mattoni semipieni in laterizio e cls. Pareti interne in mattoni forati in laterizio.
Finitura esterna in rivestimento resino plastico color giallo con zoccolatura in pietra.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: a falde su struttura in cemento armato con manto in cotto
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
- Infissi interni (componente edilizia):** Appartamento e sottotetto tipologia: porte in legno a battente cieche.
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
- Infissi esterni (componente edilizia):** Appartamento tipologia: infissi in alluminio con vetrocamera
Condizioni: buone
Protezioni esterne: avvolgibili in PVC
Sottotetto: finestre in ferro con vetro semplice e basculanti in legno.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
- Plafoni (componente edilizia):** Appartamento materiale: finitura a gesso e tinteggiati; lo stato dei plafoni è da ritenersi sufficiente, si rilevano importanti distaccamenti d'intonaco nel servizio igienico e nella zona giorno dovuti, come riferito dal proprietario, alla rottura di un condotto dell'acqua esterno.
Sottotetto: finitura a gesso e tinteggiati; lo stato dei plafoni è discreto.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
- Pareti (interne):** Appartamento materiale: mattoni forati + intonaco a gesso + tinteggiatura o piastrelle in ceramica; lo stato delle pareti è sufficiente.
Sottotetto: mattoni forati + intonaco a gesso + tinteggiatura o piastrelle in ceramica; lo stato delle pareti è discreto.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3.
- Rivestimento (componente edilizia):** Appartamento: parete attrezzate della cucina materiale ceramica, solo nella zona del piano lavoro; bagno materiale ceramica fino ad H. 2,20 m circa su quattro lati. In tutto il resto dell'appartamento le pareti sono tinteggiate in idropittura.
Sottotetto: parete attrezzate della cucina materiale ceramica, solo nella zona del piano lavoro, bagno materiale ceramica fino ad H. 2,00 m circa su tre lati, le restanti pareti sono tinteggiate in idropittura.
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3.



Pavimenti : (componente edilizia):	Appartamento: ceramica; Sottotetto: ceramica nel servizio igienico e in laminato nei restanti locali. Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3.
Portone di ingresso (componente edilizia):	Appartamento e sottotetto: porta in legno con chiusura blindata. Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: condominiale Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per la cucina. condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia e a parete, tensione: 220V, condizioni: discrete Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
Fognatura (impianto):	tipologia: centralizzata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3.
Telefonico (impianto):	sottotraccia, centralino: presente. Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
Idrico (impianto):	Appartamento e Sottotetto alimentazione: lavello, apparecchi sanitari e doccia. Condizioni: discrete Certificazioni: non conosciute Bagni completi di quattro apparecchi (lavabo, vasca, bidet e wc) Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
Termico (impianto):	Appartamento tipologia: autonomo con elementi radianti in ghisa Sottotetto tipologia: autonomo con elementi radianti in alluminio condizioni: non verificata Certificazioni: non presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: in cemento armato con rivestimento in marmo. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3
Certificazione energetica:	Non presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3.
Ascensore (impianto)	Tipologia: non presente. Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3



Condizionamento Appartamento tipologia: presente e condizioni: buone
(componente edilizia): Certificazioni: non presenti
Sottotetto: non presente
Si riferisce limitatamente a: Fg. 2, Mapp. 336, Sub. 3

Il vano scala comune è rivestito in lastre di marmo con pianerottoli in palladiana fino al piano sottotetto, mentre la rampa che conduce al piano seminterrato è finita in graniglia di marmo.

Il terrazzo ha pavimento in gres serie antigeliva e le sue condizioni sono discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico – sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico – catastale.

Al fine di valutare il bene, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ivi compresa la situazione del mercato immobiliare locale e generale nell'ambito della tipologia edilizia in oggetto.

Il valore delle unità immobiliari, soggette ad esecuzione sarà ricavato mediante il criterio di stima per "comparazione", fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, riferiti ad unità immobiliari con le stesse caratteristiche, ubicate nelle vicinanze.

Dalle ricerche effettuate risulta che i beni di analoghe caratteristiche ad uso residenziale ubicate nella zona oggetto di perizia abbiano valori compresi tra i 1.500,00 €/mq e i 2.000,00 €/mq per la tipologia appartamenti recenti o ristrutturati, mentre per la tipologia negozi i valori sono compresi tra i 1.500,00 €/mq e i 1.700,00 €/mq.

Considerate le condizioni nelle quali si presentano le unità immobiliari oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la tipologia in oggetto si è ritenuto congruo prendere il valore di 1.500,00 €/mq per l'appartamento, il valore di 350,00 €/mq per le cantine e il valore di 1.300,00 €/mq per il negozio.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 e 2;
- Ufficio Tecnico del comune di Bresso;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016

8.3. Valutazioni corpi

A_ Cantina al sub. 707, mappale 336

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore verrà effettuato sulla base delle superfici commerciali già diminuite del coefficiente di ragguaglio.



Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Cantina	9,00	€ 350,00	€ 3.150,00
			€ 3.150,00

Valore corpo	€ 3.150,00
Valore complessivo intero	€ 3.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.150,00

Nel caso in cui il bene fosse "**occupato**" si ritiene applicare una percentuale negativa del 15% sull'importo stimato da cui si evince quanto segue:
Valore bene "occupato" = € 3.150,00 x - 15 % = € 2.677,50

B_ Cantina al sub. 706, mappale 336

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore verrà effettuato sulla base delle superfici commerciali già diminuite del coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Cantina	88,00	€ 350,00	€ 30.800,00
			€ 30.800,00

Valore corpo	€ 30.800,00
Valore complessivo intero	€ 30.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.800,00

Nel caso in cui il bene fosse "**occupato**" si ritiene applicare una percentuale negativa del 15% sull'importo stimato da cui si evince quanto segue:
Valore bene "occupato" = € 30.800,00 x - 15 % = € 26.180,00

C_ Negozio al sub. 703, mappale 336

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore verrà effettuato sulla base delle superfici commerciali già diminuite del coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio	42,50	€ 1.300,00	€ 55.250,00
			€ 55.250,00



Valore corpo	€ 55.250,00
Valore complessivo intero	€ 55.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.250,00

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa del 15% sull'importo stimato da cui si evince quanto segue:
Valore bene "occupato" = € 55.250,00 x - 15 % = € 46.962,50

D_ Appartamento al sub. 3, mappale 336

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore verrà effettuato sulla base delle superfici commerciali già diminuite del coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	65,60	€ 1.500,00	€ 98.400,00
Terrazzo	4,68	€ 1.500,00	€ 7.020,00
Sottotetto	34,16	€ 1.500,00	€ 51.240,00
			€ 156.660,00

Valore corpo	€ 156.660,00
Valore complessivo intero	€ 156.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 156.660,00

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa del 15% sull'importo stimato da cui si evince quanto segue:
Valore bene "occupato" = € 156.660,00 x - 15 % = € 133.161,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto 001_ A: Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-	€ 157,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:		Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Annalisa Carli
Custode: SIVAG S.p.A.



Lotto 002_ B: Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-	€ 1.540,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:		Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna
Lotto 003_ C: Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-	€ 2.762,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:		Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna
Lotto 004_ D: Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-	€ 7.833,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:		Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: i beni sono divisibili.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 001 _A

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

€ 2.992,50

Lotto 002 _B

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

€ 29.260,00

Lotto 003 _C

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

€ 52.487,50



Lotto 004 _D

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

€ 148.827,00

Prezzo base d'asta totale dei lotti

€ 233.567,00

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Vanzago 17 novembre 2016

Il perito

Arch. Annalisa Carli



INDICE DEGLI ALLEGATI

- a) Decreto di Fissazione di udienza Ex Art. 569 c.p.c.;
- b) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- c) Descrizione del lotto con identificazione catastale, coerenze e visure;
- d) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
- e) Valore del bene, prezzo base d'asta, stato di possesso, estratto di mappa e planimetrie catastali;
- f) Agenzia delle Entrate: verifica di registrazioni di contratti di locazioni;
- g) Atto di provenienza;
- h) Pratiche Edilizie;
- i) Attestazione degli invii;

