

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] (non costituiti)

Custode: **Avv. Manuela SORGE**

Intervenuti: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2106/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 8-5-2018 h. 11:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo PURICELLI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**BENI IN BRESSO (MI)**

**Via Dante Alighieri, 29**

**Lotto 1 UNICO - Appartamento di 2 locali e servizi con annesso solaio.**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Vincenza Nardone

**Codice fiscale:** NRDVCN65A61F839C

**Studio in:** via della Spiga 32 - 20121 Milano

**Email:** vincenza.nardone@libero.it

**Pec:** nardone.6814@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** via Dante Alighieri, 29 – 20091 BRESSO (MI)

**Lotto: 1 - Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Corpo 1: Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio **11**, particella **170**, subalterno **702**.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** via Dante Alighieri, 29 – 20091 BRESSO (MI)

**Lotto: 1 - Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Corpo 1: Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Possesso:** da considerarsi libero in quanto non risultano contratti di locazione registrati a nome dei debitori (**allegato m**) pag. 70 e segg.) e, da quanto parso evidente e come dichiarato durante il sopralluogo, utilizzato dai debitori e famiglia.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Dante Alighieri, 29 – 20091 BRESSO (MI)

**Lotto: 1 - Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Corpo 1: Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Dante Alighieri, 29 – 20091 BRESSO (MI)

**Lotto: 1 - Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Corpo 1: Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:** via Dante Alighieri, 29 – 20091 BRESSO (MI)

**Lotto: 1 - Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Corpo 1: Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Regime Patrimoniale:** al momento dell'acquisto i debitori hanno dichiarato di essere coniugati in regime patrimoniale corrispondente alla separazione dei beni italiana.

**Comproprietari:** non ne risultano altri terzi.



**6. Misure Penali**

**Bene:** via Dante Alighieri, 29 – 20091 BRESCO (MI)

**Lotto: 1 - Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Corpo 1: Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Misure Penali:** in base a quanto in atti e da quanto integrato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Dante Alighieri, 29 – 20091 BRESCO (MI)

**Lotto: 1 - Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Corpo 1: Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Continuità delle trascrizioni:**

In risposta al primo paragrafo del quesito : “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” visto il contenuto del certificato notarile in atti – **la continuità delle trascrizioni risulta osservata.**

**Idoneità e completezza del certificato notarile (punto B) a del quesito) in relazione agli adempimenti di cui al punto B)f del quesito:**

Dato atto che il certificato notarile risulta numerato nelle pagine ma non porta la firma digitale del depositante:

**1.1. Storia dell’impianto del fabbricato sulla ex particella al Catasto Terreni: assente.**

La scrivente ha comunque provveduto ad acquisire in proprio la visura storica catastale presso il Catasto Terreni (pag. 37 e 38.);

**1.2 La storia ventennale delle registrazioni delle variazioni catastali presso il Catasto Fabbricati:** l’ultima variazione catastale in atti è anteriore al ventennio in esame ed è correttamente riportata dal Notaio. La scrivente ha provveduto all’aggiornamento tramite visura storica catastale (allegato i) a pag. 34 e segg.).

**1.3.** Dall’ispezione telematica ipotecaria di aggiornamento effettuata dalla scrivente per soggetto (entrambi i debitori) non risultano ulteriori formalità.

**8. Prezzo**

**Bene:** via Dante Alighieri, 29 – 20091 BRESCO (MI)

**Lotto: 1 - Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Corpo 1: Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Prezzo proposto a base d’asta da libero: € 50.629,00.= arrotondati.**

**Prezzo proposto a base d’asta da occupato: € 35.440,00.= arrotondati.**



Beni in **BRESSO (MI)**  
Località/Frazione -----  
**Via Dante Alighieri, 29**

**Lotto: 1 UNICO - Appartamento di 2 locali e servizi con annesso solaio.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo:

**CORPO 1)**

**Appartamento** di 2 locali e servizi con annesso solaio.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: -----**

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
-----

1/2 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(\*) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ved. anche allegati n) a pag. 73 e segg.;

**Eventuali comproprietari:**

Dal certificato notarile in atti non ne risultano altri terzi.

**Identificato al Catasto Fabbricati: ved. allegato b) a pag. 12 e segg.:**

**Appartamento al piano secondo** – composto di due locali oltre servizi **con annesso solaio** al 4° piano, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di BRESSO** come segue: **Foglio 11, Mappa-le 170, Subalterno 702**, VIA DANTE ALIGHIERI n. 29, piano: 2-4, cat. A/3, cl.3, vani 4, Sup. Cat. Tot. 48 mq., Tot. Escluse aree scoperte 47 mq., Rendita Euro 268,56;





**Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (\*)**: proprietà di terzi, proprietà di terzi al mapp. 173, cortile al mappale 256, vano scala e disimpegno comune;

**Coerenze da Nord in senso orario del solaio (\*)**: cortile al mappale 170, proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi.

(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 12-1-1996 (allegato h) pag. 33) e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale (allegato f) pag. 31) Prot. N. T36615 del 24-1-2018, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

**Attualmente intestato a:**

● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 protocollo n. MI0632560 in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92915.1/2009);
- VARIAZIONE del 12/01/1996 in atti dal 12/01/1996 FRF (n. 130312.1/1996).

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

**Conformità catastale:**

Rispetto all'ultima planimetria in atti (allegato h) pag. 33), si rilevano **indicativamente** le seguenti difformità (ved. planimetria schematica a pag. 33 bis):

- Lieve maggior larghezza della cucina;
- Altezza rilevata circa ml. 2,84 in tutti i locali ad eccezione della porzione dell'ingresso pari a circa ml. 2,18 anziché ml. 3,00;
- Solaio h. max. 1,80 anziché 2,40;
- Maggior profondità del bagno e presenza di un gradino di circa cm. 10;
- Mancanza separazione in muratura tra ingresso e soggiorno/cucina/pranzo e soggiorno/cucina/pranzo con camera;
- Mancanza della porta tra il cucinino ed il resto del locale;
- Presenza di una spalla in muratura nella camera di circa cm. 60;
- Cantina leggermente meno profonda.

In relazione a quanto sopra si dà atto che ancorché lo stato di fatto dei suddetti beni non sia completamente conforme all'ultima planimetria catastale in atti, non modificando a parere di chi scrive la



rendita catastale non si ritiene necessario presentare l'aggiornamento presso il competente Catasto, **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competenti eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semi-centrale normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi normali.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è mediamente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e scarsamente provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** scarsi

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Milano centro a circa km. 10.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nord.

**Attrazioni storiche:** diversi monumenti e ville storiche.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 83 e 166.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate reso alla scrivente via mail PEC in data 5-2-2018 non risultano contratti d'affitto registrati a carico dei debitori (**allegato m**) a pag. 70 e segg.).

Durante il sopralluogo – ved. verbale **allegato r**) a pag. 107 e segg. – è stato dichiarato che l'immobile è utilizzato dai debitori e famiglia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. **allegato a**) a pag. 1 e segg.

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano.

Ved. Regolamento di Condominio – allegato o)2 a pag. 98 e segg.

Si richiama integralmente tutto quanto direttamente ed indirettamente contenuto nei titoli di proprietà.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Iscrizione ipoteca volontaria in data 10-7-2008 ai nn. 90063/22605, a favore di**  
[redacted] con [redacted] – C.F.: [redacted] **con-**  
**tro** i sig.ri [redacted]





Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, nelle eventuali convenzioni urbanistiche nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta di quanto depositato in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato per cui si demandano gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

\* Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]  
 [REDACTED] coniugati [REDACTED], l'immobile è  
 pervenuto per acquisto fattone con atto del 04/07/2008,  
 notaio Silvano Squizzato di Milano, rep. 318708/10228,  
 trascritto in data 10/07/2008 ai nn.90062/50493, da potere  
 di [REDACTED] codice fiscale  
 [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]  
 [REDACTED] =====

\* A [REDACTED], l'immobile era  
 pervenuto, in ragione di 1/2 ciascuno, per acquisto fattone  
 con atto del 30/09/2004, notaio Rosario Franco di Sesto San  
 Giovanni, rep. 6831/3043, trascritto in data 04/10/2004 ai  
 nn.140486/73977, da potere di [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] =====

\* A [REDACTED] l'immobile era  
 pervenuto per acquisto fattone con scrittura privata con  
 sottoscrizione autenticata del 25/03/1999, notaio Giovanni  
 Averoldi di Monza, rep. 76352/12602, trascritto in data  
 31/03/1999 ai nn.28608/20210, da potere di [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED] =====  
\* A [REDACTED] [REDACTED]

l'immobile (ex p.lle 170/3 e 170/4) era pervenuto: =====

- quanto alla [REDACTED] in ragione di 1/2, unitamente a  
[REDACTED]

[REDACTED] per la restante quota di 1/2, per  
acquisto fattone con scrittura privata con sottoscrizione

autenticata del 26/04/1988, notaio Pasquale Matarrese di  
Milano, rep. 39632, trascritto in data 13/05/1988 ai nn.

37736/27447, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] ed in ragione di 1/2, per acquisto fattone con  
scrittura privata con sottoscrizione autenticata del

26/07/1990, notaio Giovanni Averoldi di Cinisello Balsamo,  
rep. 34398/1347, trascritto in data 03/08/1990 ai

nn.66781/48321, da potere [REDACTED]  
[REDACTED] =====

- quanto all'immobile part.lla 170 sub.4: per acquisto  
fattone con scrittura privata con sottoscrizione autenticata

del 26/07/1990, notaio Giovanni Averoldi di Cinisello  
Balsamo, rep. 34400/1349, trascritto in data 03/08/1990 ai

nn.66789/48325, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

(segue)



**7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: (Allegati 2a Parte)**

Da quanto messo a disposizione in data 20-3-2018 dal Comune di Bresso in seguito a richiesta via PEC in data 26-1-2018 Prot. numero: **2916** in data: **26/01/2018** il fabbricato in cui si trovano i beni di cui trattasi risulta realizzato in base ai seguenti titoli:

- 1) **P.E. n. 43/51 – Nulla Osta condizionato (allegato u)2** a pag. 116 e segg.) rilasciato dal Sindaco in data 23-8-1951, al [REDACTED] per costruzione di una casa di abitazione di n. 2 piani fuori terra in via G. Verdi. Detta costruzione ha conseguito il permesso di abitabilità in data 7-4-1954 (pag. 121-123) a seguito di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario;
- 2) **P.E. n. 83/54 NULLA OSTA (allegato u)4** a pag. 131 e segg.) rilasciato dal Sindaco in data 15-12-1954, al [REDACTED] per soprizzo; Detta costruzione ha conseguito il permesso di abitabilità in data 23-12-1959 (pag. 137) a seguito di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario (pag. 140);
- 3) **P.E. n. 68/55 NULLA OSTA (allegato u)6** a pag. 151 e segg.) rilasciato dal Sindaco in data 11-7-1955, al [REDACTED] per soprizzo/ampliamento in variante; La scrivente ritiene che l'autorizzazione di agibilità in data 23-12-1959 (pag. 137) a seguito di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario (pag. 140) richiamata al punto che precede, in relazione alla temporalità, sia stata rilasciata con riguardo anche alla presente ultima pratica di costruzione.

**7.1 Conformità edilizia:**

Con stretto riferimento al solo immobile pignorato si rilevano indicativamente le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto a suo tempo autorizzato (planimetria a pag. 155 e sezione a pag. 156), rilevabili anche confrontando detti elaborati con lo schema planimetrico rilevato (**allegato h**) bis a pag. 33 bis) in analogia a quanto già più sopra descritto per la conformità catastale:

- Mancanza separazione in muratura tra ingresso e soggiorno/cucina/pranzo e soggiorno/cucina/pranzo e camera;
- Altezza netta interna dei locali circa 2,68/2,18 anziché ml. 3,00;
- Non sono presenti tutte le misure interne dei locali per cui si può solo riferire che le stesse misurate in scala presentano lievi difformità;
- Parziale difforme distribuzione interna degli ambienti;
- Parapetti dei balconi in muratura anziché in ringhiera di metallo e dimensioni dei balconi realizzati leggermente inferiori.

In relazione a quanto sopra si dà atto che lo stato di fatto dei suddetti beni non è completamente conforme ai tipi allegati ai detti provvedimenti edilizi, che non è possibile stabilire l'epoca di effettuazione delle modifiche distributive di cui sopra e dell'abbassamento del soffitto dell'ingresso a circa h.2,18 mentre la difformità dell'altezza dei plafoni, la trasformazione dei parapetti dei balconi in muratura e la riduzione dell'estensione dei balconi tra l'altro verso il confine Est (anche per motivi civilistici) si ritiene che siano state realizzate in corso d'opera e quindi a suo tempo già assentite dall'Ufficiale Sanitario di cui si dà atto nel provvedimento di autorizzazione dell'abitabilità qui allegato (allegato u)5 a pag. 137).

Nei fascicoli edilizi sottoposti alla scrivente in occasione dell'accesso agli atti non sono stati reperiti procedimenti repressivi e/o in autotutela ancorchè sul Punto il Comune non abbia ancora risposto per cui sul punto non si può riferire.

Dall'atto di acquisto risulterebbe presentata una pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 in





data 17-10-1995 Prot. n. 3730 tuttavia il Comune, in occasione dell'accesso agli atti – 20-3-2018 – né fino ad oggi, niente ha reperito né ha riferito alla scrivente (**allegato u**)1 a pag. 114).

A parere di chi scrive dunque l'alloggio in esame **non è regolare dal punto di vista edilizio** ed igienico in quanto i locali cucina/soggiorno/pranzo e camera da letto non sono disimpegnati dal locale igienico.

Occorre pertanto procedere a rendere l'alloggio regolamentare individuando un progetto idoneo e presentando un idoneo titolo edilizio in che in parte sani le attuali irregolarità ed in parte preveda opere che lo rendano idoneo dal punto di vista igienico e regolamentare.

Ancorchè le opere siano state realizzate molto probabilmente prima del [\*d.lgs. n. 222 del 2016\*](#)) la sanzione da applicarsi si ritiene che possa essere pari ad Euro 1.000,00.= ai sensi dell'art. 6.bis.5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. oltre ad eventuali bolli e diritti di segreteria.

A tale spesa va previsto l'intervento di un professionista per la stesura di idoneo progetto (indicativamente Euro 1.500,00), per la presentazione della pratica edilizia di cui sopra (indicativamente Euro 1.000,00), per la direzione dei lavori e la verifica della sicurezza/idoneità degli impianti e del controsoffitto dell'ingresso (indicativamente Euro 1.000,00), infine per il collaudo e fine lavori da presentare in Comune (indicativamente Euro 500,00).

Le conseguenti opere edilizie ed impiantistiche potrebbero ammontare a circa Euro 6.000,00.

In tutto la regolarizzazione amministrativa potrebbe comportare una spesa di massima di Euro 11.000,00.= oltre IVA, oneri, etc.

**N.B.:** La presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dal Comune nonché alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni che potrà autonomamente previamente acquisire presso la Pubblica Amministrazioni tutte le eventuali ulteriori informazioni ad approfondimento di quanto sopra.

## **7.2 Conformità urbanistica:**

La destinazione d'uso residenziale è ammissibile dalla strumentazione urbanistica generale vigente (ved. **allegato t**) pag. 112 e segg.).



## Descrizione:

**Abitazione di tipo economico [A3] Appartamento di 2 locali e servizi con annesso solaio.**



I beni di cui trattasi sono situati in zona semi-periferica e fanno parte di una costruzione realizzata nei primi anni '50 del secolo scorso che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto destinato a solai/ripostigli.

Il sistema costruttivo è di tipo tradizionale misto in mattoni pieni con tetto a doppia falda su struttura lignea.

Sia il progetto sia le finiture sono di tipo essenziale ed economico.  
Non è presente l'ascensore.

L'alloggio in esame è situato al secondo piano ed è composto da un unico ambiente ingresso/soggiorno/cucina/pranzo/cottura e preparazione cibi/camera senza separazioni tramite porte interne.

E' presente un bagno con gradino interno.

Sopra la zona dell'ingresso è presente un controsoffitto di cui non è certa la stabilità.

Dalla zona cucina/pranzo e dalla zona camera si accede a due balconcini che prospettano sul cortile interno.

In epoca più recente rispetto alla costruzione del fabbricato, oltre alle modifiche edilizie più sopra descritte, sono stati sostituiti i serramenti esterni ora dotati di vetro-camera, i pavimenti ed i rivestimenti parietali del bagno con materiale ceramico ed i sanitari del bagno.

Sono stati sostituiti in parte anche i termosifoni con termosifoni in alluminio elettroverniciato mentre quello del bagno è in ghisa e si presenta quasi completamente arrugginito.

L'impianto elettrico (linea Magic Bticino) è molto limitato nei punti di utilizzo ed infatti vi sono cavi utenze a





vista che potrebbero generare situazioni di pericolo oltre alla mancanza di alcuni frutti dalle scatole elettriche presenti.

Anche la caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario si presenta in cattivo stato di manutenzione.

L'altezza dei locali è pari a circa ml. 2,84 ad eccezione dell'ingresso che per la presenza del controsoffitto è alta circa ml. 2,18.

Le finestre sono dotate di avvolgibili in PVC.

Come più sopra detto e come ampiamente documentato dalle foto occorre tra l'altro verificare la funzionalità/sicurezza degli impianti.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'alloggio è discreto.

Al piano sottotetto è ubicato il solaio di pertinenza che però in base a quanto riferito dall'esecutata non è quello utilizzato dai debitori.

L'altezza massima del solaio è pari a circa ml. 1,80 con la minima quasi a zero.

Non è stato possibile effettuare il rilievo della profondità essendo lo stesso stipato da masserie come da foto che si allega.

Nel complesso le condizioni di manutenzione degli spazi condominiali sono buone ad eccezione della pavimentazione del cortile – battuto di cemento – molto deteriorata, come da fotografie allegate.

**Superficie commerciale complessiva di circa mq. 47,00 comprensiva di una quota forfettaria del 2% degli spazi condominiali.**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data della costruzione.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo.
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adeguamento	Indefinita.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

**Condizionamento e climatizzazione:**



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori	No
---------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale mq. circa	Coeff.	Superficie equivalente arr.
Appartamento al piano 2° e cantina	sup lorda di pavimento ca	44,11	1,00	44,11
Balconi	sup lorda di pavimento ca	2,32	0,50	1,16
Solaio	sup lorda di pavimento ca	4,82	0,25	1,20
Spazi comuni 2%	A forfait			0,92
			Totale mq.	47,39
			<b>Arrotondamento Sup. Commerciale TOTALE</b>	<b>47,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.400,00.=;



**8.3 Valutazione corpi:****CORPO 1) UNICO****Appartamento di 4 locali e servizi con annesso solaio. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	47,00	€ 1.400,00	€65.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€65.800,00
Valore corpo			€65.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€65.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€65.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al 2° piano con annesso solaio.	Abitazione di tipo economico [A3]	47,00	€65.800,00	<b>€65.800,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 3.290,00

Arretrati Condominio biennio ca: € 881,00

Regolarizzazione edilizia circa € 11.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 287,00.= + oneri professionali

Giudizio di comoda divisibilità: NO

**Prezzo proposto base d'asta**

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

**Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato: € 50.629,00**

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 35.440,00

Data generazione:  
27-4-2018

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

**(segue ELENCO ALLEGATI)**



**ALLEGATI 1a Parte**

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a) bis	Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente	pag. 3
a) ter	Certificazione notarile in atti	pag. 7
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 12
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 14
d)	Comunicazioni con il Custode – punto A) del mandato	pag. 28
e)	INFORMATIVA ai debitori in merito al punto E)f del quesito	pag. 30
f)	Estratto mappa catastale	pag. 31
g)	Mancanza elaborato planimetrico catastale dimostrativo dei subalterni	pag. 32
h)	Planimetria catastale in atti	pag. 33
h)bis	Planimetria schematica fuori scala stato attuale dei luoghi	pag. 33 bis
i)	Visure storiche catastali Catasto fabbricati e catasto terreni	pag. 34
l)1	Atto di provenienza dei beni ai debitori	pag. 39
l)2	Atto di acquisto 26-7-1990 – Sub. 3	pag. 44
l)3	Atto di acquisto 26-7-1990 – Sub. 4	pag. 53
l)4	Atto di acquisto 26-4-1988 – Sub. 3	pag. 61
m)	Riferimento Agenzia Entrate sugli affitti	pag. 70
n)	Riferimenti anagrafici e demografici vari comuni	pag. 73
o)1	Riferimento Amministratore di Condominio ed allegati	pag. 80
o)2	Regolamento di Condominio	pag. 98
p)	Interrogazione CENED per A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica	pag. 102
q)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 105
r)	Verbale del sopralluogo	pag. 112



s) **ATTESTAZIONE INVII ELABORATO PERITALE** pag. 111

**ALLEGATI 2a Parte – Regolarità edilizia**

t) **Interrogazione P.G.T. – Piano di Governo del Territorio on line** pag. 112

u)1 **Accesso agli atti e dichiarazione di visura** pag. 114

u)2 **Pratica edilizia n. 43/'51** pag. 116

u)3 **Abitabilità 1954** pag. 123

u)4 **Pratica edilizia n. 83/'54** pag. 131

u)5 **Abitabilità 1959** pag. 137

u)6 **Pratica edilizia n. 68/'55** pag. 151

\* \* \* \* \*

