



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2127/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO CAROLINA ROMANI 1/11 sito in Bresso

DEBITORE:

GIUDICE:  
DOTT. IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE:  
AVV. PAOLA MURRU

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:  
**LAURA NICOLETTA BARTOLI**

CF: BRTLNC60P50F205H  
con studio in MILANO  
email: archibartoli@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2127/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** posto auto a BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Il Subalterno 34 corrisponde a POSTO AUTO SINGOLO SCOPERTO ed è posto all'interno del compendio immobiliare di Via Carolina Romani 1 in Bresso.

L'ingresso carraio, ad apertura telecomandata, e pedonale avviene dalla Via Carolina Romani.

Lo spazio del posto auto non è recintato ma indicato a terra da strisce sbiadite. Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/5, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CAROLINA ROMANI 1/11, piano: T, intestato a   
1 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 227114 Rogante MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ...  
Coerenze: Da NORD in senso orario: cortile particella 12, posto auto 35, edificio particella 12, altro posto auto.  
Gli intestatari sono coniugi in comunione dei beni per quota proprietà pari a 1/2 ciascuno. La scheda catastale non indica l'orientamento corretto rispetto ai punti cardinali.

Immobile costruito nel 1983.

**B** posto auto a BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Il Subalterno 35 corrisponde a POSTO AUTO SINGOLO SCOPERTO ed è posto all'interno del compendio immobiliare di Via Carolina Romani 1 in Bresso.

L'ingresso carraio, ad apertura telecomandata, e pedonale avviene dalla Via Carolina Romani.

Lo spazio del posto auto non è recintato ma indicato a terra da strisce sbiadite. Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CAROLINA ROMANI 1/11, piano: T, intestato a   
1 e derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 227114 Rogante MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ...  
Coerenze: Da NORD in senso orario: cortile particella 12, altro posto auto, edificio particella



12, posto auto 34.

Gli intestatari sono coniugi in comunione dei beni per quota proprietà pari a 1/2 ciascuno. La scheda catastale non indica l'orientamento corretto rispetto ai punti cardinali.

Immobile costruito nel 1983.

**C** negozio a BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11, della superficie commerciale di **158,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Il Subalterno 103 corrisponde a NEGOZIO composto da tre luci ed è parte del compendio immobiliare di Via Carolina Romani 1 in Bresso.

L'ingresso avviene dalla Via Carolina Romani su cui si affacciano due luci dotate di due ingressi. Altra luce con altro ingresso avviene dall'area cortilizia annessa al negozio. Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità si compone di un ambiente e di un blocco servizi che comprende: disimpegno bagni clienti + bagno normodotati e bagno disabili, locale lavorazione alimenti, locale deposito e bagno addetti oltre ad altro piccolo vano deposito.

La composizione descritta non risulta autorizzata dal Comune di Bresso pertanto lo stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato ed allo stato catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Mt. 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 140 mq, rendita 2.226,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CAROLINA ROMANI 1/11, piano: T, intestato a ( ) e ( ), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 227114 Rogante MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ...  
Coerenze: Confini da NORD in senso orario: altra unità, altra particella, Via Carolina Romani, altra proprietà.  
Gli intestatari sono coniugi in comunione dei beni per quota proprietà pari a 1/2 ciascuno. La scheda catastale non indica correttamente lo stato di fatto all'interno dell'unità.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

**D** box singolo a BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Il Subalterno 137 corrisponde a BOX SINGOLO ed è posto all'interno del compendio immobiliare di Via Carolina Romani 1 in Bresso, al piano interrato.

L'ingresso carrai, ad apertura telecomandata, e pedonale avviene dalla Via Carolina Romani quindi, attraverso una rampa si accede al piano interrato dove trovano posto i boxes.

Lo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,43. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CAROLINA ROMANI 1/11, piano: S1, intestato a ( ) e ( ), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 227114 Rogante MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ...  
Coerenze: Da NORD in senso orario: intercapedine comune, proprietà di terzi, zona di



manovra comune, proprietà di terzi.

Gli intestatari sono coniugi in comunione dei beni per quota proprietà pari a 1/2 ciascuno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 265.284,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 248.915,25
Data della valutazione:	24/10/2018

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
in qualità di proprietario.

Si allega alla relazione comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/11/2004 a firma di NOTAIO LUCIO MOTTOLA ai nn. 227115/15820 di repertorio, iscritta il 10/11/2004 a MILANO II ai nn. 37957/161939, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutti i subalterni compresi nel LOTTO 1.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/06/2007 a firma di ESATRI ai nn. 12049/68 di repertorio, iscritta il



14/06/2007 a MILANO II ai nn. 24484/91385, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Milano, contro derivante da A NORMA ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 NUM. 602.

Importo ipoteca: 19294,24.

La formalità è riferita solamente a Subalterni 34 e 103

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/11/2010 a firma di EQUITALIA ai nn. 18071/68 di repertorio, iscritta il 11/11/2010 a MILANO II ai nn. 32554/137884, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano, contro derivante da A NORMA ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 NUM. 602.

Importo ipoteca: 34120,74.

La formalità è riferita solamente a Subalterno 103

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/08/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO, trascritta il 11/10/2017 a MILANO II ai nn. 77885/121332, a favore di CONDOMINIO CAROLINA ROMANI 1/11 in Bresso, contro e , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAU ELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Tutti i subalterni compresi nel LOTTO 1..

I Sig.ri e sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.036,77

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.104,55

Millesimi condominiali: 51,44 (Sub. 103) +

Ulteriori avvertenze: 4,64 (Sub. 137)

Come risulta dai conteggi ricevuti dall'Amministrazione Stabili RIVA, che si allegano, alla data del 18 ottobre 2018 il debito totale alla data odierna a carico degli esecutati risulta pari a € 12.999,73 relativamente al Sub. 103 e pari a € 1.450,91 relativamente al Sub. 137. I conteggi inviati non espongono spese condominiali relative ai due posti auto scoperti identificati ai Su. 34 e 35.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2004), con atto stipulato il 05/11/2004 a firma di NOTAIO LUCIO MOTTOLA ai nn. 227114/15819 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a MILANO II ai nn. 85170/161938, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i subalterni relativi al LOTTO 1..

I Sig.ri e sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

, per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/2004), con atto stipulato il 05/11/2004 a firma di NOTAIO LUCIO MOTTOLA ai nn. 227114/15819 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a MILANO II ai nn. 85170/161938, in forza di atto di



compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i subalterni relativi al LOTTO 1..

I Sig.ri / . e. sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1 SOCIETA' PER AZIONI con sede in Brescia per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 19/12/1997), con atto stipulato il 19/12/1990 a firma di NOTAIO SETTIMIO LULLI ai nn. 48459/18734 di repertorio, trascritto il 04/01/1991 a MILANO II ai nn. 936/750, in forza di atto dicompravendita

2 S.P.A. con sede in Milano per la quota di 1/1 (dal 19/12/1997 fino al 28/12/1998), con atto stipulato il 19/12/1997 a firma di NOTAIO GIULIANO SALVINI ai nn. 116819 di repertorio, trascritto il 24/02/1998 a MILANO II ai nn. 9408/12773

3 S.P.A. per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 28/12/1998 fino al 24/10/2000), con atto stipulato il 28/12/1998 a firma di NOTAIO LUIGI AUGUSTO MISEROCCHI ai nn. 67581 di repertorio, trascritto il 15/01/1999 a MILANO II ai nn. 3111/3867, in forza di atto di scissione

4 S.R.L. con sede in Cinisello Balsamo per la quota di 1/1 (dal 24/10/2000 fino al 05/11/2004), con atto stipulato il 24/10/2000 a firma di NOTAIO GIOVANNI BATTISTA CALINI ai nn. 50032 di repertorio, trascritto il 06/11/2000 a MILANO II ai nn. 69887/102789

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 53/83 e successive varianti, intestata a ING. , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 28/06/1983, rilasciata il 05/07/1983 con il n. 53/83 di protocollo

Autorizzazione a sanatoria N. 88/88 e successive varianti, intestata a S.R.L. con sede in Genova, per lavori di opere interne , presentata il 09/11/1988, rilasciata il 09/11/1988 con il n. 88/88 di protocollo, agibilità del 13/12/1990 con il n. 15/88 di protocollo

Autorizzazione a sanatoria N. 87/90 e successive varianti, intestata a S.R.L. con sede in Genova, per lavori di Opere esterne, presentata il 05/06/1990, rilasciata il 20/07/1990 con il n. 87/90 di protocollo

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N. 07/2016 e successive varianti, intestata a per lavori di Modifiche interne , presentata il 14/03/2016, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Sub. 103.

La presente richiesta non risulta essere stata autorizzata dal Comune di Bresso in quanto il Sig. / non è risultato più reperibile e non ha mai corrisposto al Comune la sanzione pari a € 2.516,00 richiesta oltre ad altra documentazione.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C. C. n° 5 del 30 gennaio 2017 - Approvazione Variante Generale al P.G.T., l'immobile ricade in zona TCP - Tessuto Consolidato Produttivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole - Art. 17. Il titolo è riferito solamente al Tutti i Subalterni



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato ultimo riconosciuto dal Comune di Bresso ovvero 88/88 del 09/11/1988.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Autorizzazione a sanatoria e pagamento sanzione oltre che pagamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso presentazione autorizzazione a sanatoria: €.1.000,00
- Sanzione: €.2.516,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 103

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 34 - 35 - 137

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza tra stato di fatto e stato denunciato relativamente al Sub. 103. Scorretta indicazione orientamento rispetto ai punti cardinali relativamente ai Sub. 34 e 35.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previa regolarizzazione comunale, presentazione nuova scheda catastale relativamente al Sub. 103. Presentazione nuove schede catastali relativamente ai Sub. 34 e 35 per migliore identificazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali: €.900,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 103 - 34 - 35

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 137

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Subalterni

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i subalterni

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



Questa situazione è riferita solamente a Sub. 103.  
La proprietà fornisce la Certificazione dell'impianto elettrico relativa al Sub. 103. Non sono stati svolti altri accertamenti più approfonditi dell'impianto esistente.

BENI IN BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà (l)

Il Subalterno 34 corrisponde a POSTO AUTO SINGOLO SCOPERTO ed è posto all'interno del compendio immobiliare di Via Carolina Romani 1 in Bresso.

L'ingresso carraio, ad apertura telecomandata, e pedonale avviene dalla Via Carolina Romani.

Lo spazio del posto auto non è recintato ma indicato a terra da strisce sbiadite. Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/5, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 31.76 Euro indirizzo catastale: VIA CAROLINA ROMANI 1/11, piano: T, intestato a [redacted] e [redacted] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 227114 Rogante MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA...  
Coerenze: Da NORD in senso orario: cortile particella 12, posto auto 35, edificio particella 12, altro posto auto.  
Gli intestatari sono coniugi in comunione dei beni per quota proprietà pari a 1/2 ciascuno. La scheda catastale non indica l'orientamento corretto rispetto ai punti cardinali.

Immobile costruito nel 1983.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco NORD Milano.

### COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 150  
ferrovia distante Km. 1,4



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	
luminosità:	
panoramicità:	
impianti tecnici:	
stato di manutenzione generale:	
servizi:	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto singolo.**

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** scorrevole realizzato in metallo con apertura elettrica

**pavimentazione esterna:** realizzata in asfalto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO SUB. 34	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE I 2018

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: I valori €/mq. indicati corrispondono a valori per box.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO 1-2018

Valore minimo: 12.000,00

Valore massimo: 18.000,00

Note: I valori €/a corpo indicati corrispondono a valori per box.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a moltiplicando la superficie catastale x €/mq. 450.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 450,00 = **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.750,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.750,00

BENI IN BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (1/2)
- 1/2 di piena proprietà (1/2)

Il Subalterno 35 corrisponde a POSTO AUTO SINGOLO SCOPERTO ed è posto all'interno del compendio immobiliare di Via Carolina Romani 1 in Bresso.

L'ingresso carraio, ad apertura telecomandata, e pedonale avviene dalla Via Carolina Romani.

Lo spazio del posto auto non è recintato ma indicato a terra da strisce sbiadite. Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CAROLINA ROMANI 1/11, piano: T, intestato a [redacted] e [redacted], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 227114 Rogante MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ... Coerenze: Da NORD in senso orario: cortile particella 12, altro posto auto, edificio particella 12, posto auto 34. Gli intestatari sono coniugi in comunione dei beni per quota proprietà pari a 1/2 ciascuno. La scheda catastale non indica l'orientamento corretto rispetto ai punti cardinali.

Immobile costruito nel 1983.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco NORD Milano.

### COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 150

ferrovia distante Km. 1,4

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:



impianti tecnici:   
stato di manutenzione generale:   
servizi: 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** scorrevole realizzato in metallo con   
apertura telecomandata

**pavimentazione esterna:** realizzata in asfalto 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO SUB. 35	15,00	x 100 %	= 15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE 1-2018

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: I valori €/mq. indicati corrispondono a valori per box.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO 1-2018

Valore minimo: 12.000,00

Valore massimo: 18.000,00

Note: I valori €/a corpo indicati corrispondono a valori per box.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a moltiplicando la superficie catastale x €/mq. 450.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 450,00 = **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.750,00**



BENI IN BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO C

**negozio a BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11, della superficie commerciale di 158,80 mq per la quota di:**

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Il Subalterno 103 corrisponde a NEGOZIO composto da tre luci ed è parte del compendio immobiliare di Via Carolina Romani 1 in Bresso.

L'ingresso avviene dalla Via Carolina Romani su cui si affacciano due luci dotate di due ingressi. Altra luce con altro ingresso avviene dall'area cortilizia annessa al negozio. Lo stato di manutenzione è discreto.

L'unità si compone di un ambiente e di un blocco servizi che comprende: disimpegno bagni clienti + bagno normodotati e bagno disabili, locale lavorazione alimenti, locale deposito e bagno addetti oltre ad altro piccolo vano deposito.

La composizione descritta non risulta autorizzata dal Comune di Bresso pertanto lo stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato ed allo stato catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Mt. 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 140 mq, rendita 2.226.96 Euro. indirizzo catastale: VIA CAROLINA ROMANI 1/11, piano: T, intestato a [redacted], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 227114 Rogante MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA...  
Coerenze: Confini da NORD in senso orario: altra unità, altra particella, Via Carolina Romani, altra proprietà.  
Gli intestatari sono coniugi in comunione dei beni per quota proprietà pari a 1/2 ciascuno. La scheda catastale non indica correttamente lo stato di fatto all'interno dell'unità.

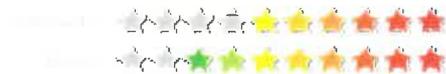
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco NORD Milano.

COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 150  
ferrovia distante Km. 1,4



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:



panoramicità:	
impianti tecnici:	
stato di manutenzione generale:	
servizi:	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta al Catasto Energetico essere stato elaborato alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità Sub. 103.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in metallo

*infissi interni:* a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato. Si rileva essere bloccata una porta scorrevole dei bagni.

*cancello:* anta singola a battente realizzato in legno con apertura manuale. Porta di accesso da Via C. Romani all'annessa area cortilizia.

*pareti esterne:* costruite in serramento in metallo e vetro con coibentazione in assente

*pavimentazione esterna:* realizzata in mattonelle di cemento. Relativamente all'area cortilizia annessa al negozio.

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle

*rivestimento interno:* posto in spazi di servizio realizzato in piastrelle

*rivestimento interno:* posto in blocco bagni realizzato in piastrelle

Degli Impianti:

*condizionamento:* a pompa di calore con alimentazione elettrica con diffusori in split conformità: La proprietà non ha fornito documentazione tecnica in merito all'impianto.

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di Kw. 15 + 1 conformità: Si allega Certificazione dell'impianto fornita dalla proprietà.

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni

*termico:* a pompa di calore con alimentazione elettrica i diffusori sono in split conformità: La proprietà non ha fornito documentazione tecnica in merito all'impianto.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato. Non sono state eseguite specifiche verifiche.

*travi:* costruite in cemento armato. Non sono state eseguite specifiche verifiche tecniche.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	154,00	x	100 %	=	154,00
AREA CORTILIZIA	48,00	x	10 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>202,00</b>				<b>158,80</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE 1-2018

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: I valori €/mq. indicati corrispondono a valori per negozi.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO 1-2018

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: I valori €/mq. indicati corrispondono a valori per negozi.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a moltiplicando la superficie catastale x €/mq. 1500.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,80 x 1.500,00 = **238.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 238.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 238.200,00**

BENI IN BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

**box singolo** a BRESSO VIA CAROLINA ROMANI 1/11, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Il Subalterno 137 corrisponde a BOX SINGOLO ed è posto all'interno del compendio immobiliare di



Via Carolina Romani 1 in Bresso, al piano interrato.

L'ingresso carraio, ad apertura telecomandata, e pedonale avviene dalla Via Carolina Romani quindi, attraverso una rampa si accede al piano interrato dove trovano posto i boxes.

Lo stato di manutenzione è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt.

2,43. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 12 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 47,77 Euro. Indirizzo catastale: VIA CAROLINA ROMANI 1/11, piano: S1, intestato a ] e . , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2004 Repertorio n.: 227114 Rogante MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ... Coerenze: Da NORD in senso orario: intercapedine comune, proprietà di terzi, zona di manovra comune, proprietà di terzi. Gli intestatari sono coniugi in comunione dei beni per quota proprietà pari a 1/2 ciascuno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco NORD Milano.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 150



ferrovia distante Km. 1,4



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



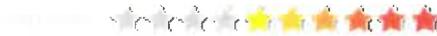
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

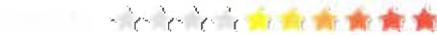
**cancello:** scorrevole realizzato in metallo con apertura elettrica telecomandata



**infissi esterni:** basculante realizzati in metallo



**pareti esterne:** costruite in pannelli di cemento con coibentazione in assente



**pavimentazione esterna:** realizzata in cemento



**pavimentazione interna:** realizzata in cemento



<b>portone di ingresso:</b> scorrevole realizzato in metallico	
Degli Impianti:	
<b>ascensore:</b> condominiale	
<b>elettrico:</b> condominiale	
Delle Strutture:	
<b>solai:</b> solaio prefabbricato	
<b>strutture verticali:</b> costruite in cemento armato. Non sono state eseguite verifiche strutturali.	
<b>travi:</b> costruite in cemento armato. Non sono state eseguite verifiche strutturali.	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO SUB. 137	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE 1-2018

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: I valori €/mq. indicati corrispondono a valori per box.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO 1-2018

Valore minimo: 12.000,00

Valore massimo: 18.000,00

Note: I valori €/a corpo indicati corrispondono a valori per box.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a moltiplicando la superficie catastale x €/mq. 900.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 900,00 = 18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.000,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è il sintetico comparativo confrontato rispetto al prezzo medio riportato dalle fonti di informazione indicate.

La valutazione tiene conto di posizione, consistenza, finiture, stato manutentivo, presenza di area cortilizia esterna annessa al Sub. 103 come specificato nell'Atto di provenienza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO II, ufficio tecnico di BRESSO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE I/2018 - CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA BRIANZA I/2018

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	15,00	0,00	6.750,00	6.750,00
B	posto auto	15,00	0,00	6.750,00	6.750,00
C	negozio	158,80	0,00	238.200,00	238.200,00
D	box singolo	20,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				<b>269.700,00 €</b>	<b>269.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.416,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 265.284,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 13.264,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 3.104,55

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 248.915,25

data 24/10/2018

il tecnico incaricato  
LAURA NICOLETTA BARTOLI



DOCUMENTI ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 2 – VERBALE SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE VISURA
- ALLEGATO 4 – ELENCO TRSCRIZIONI ED ISCRIZIONI
- ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ALLEGATO 7 – SPESE CONDOMINIALI
- ALLEGATO 8 – CERTIFICAZIONE IMPIANTO ELETTRICO SUB. 103
- ALLEGATO 9 – FOTOGRAFIE
- ALLEGATO 10 – COPIA PRIVACY

