

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 421/2018



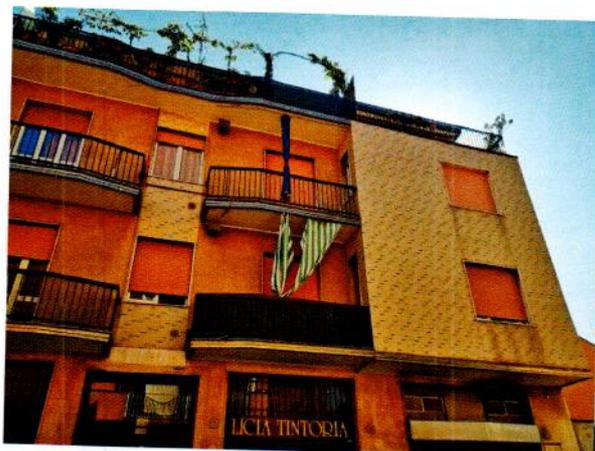
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.01.2019 ore 11,00

RELAZIONE DI STIMA

Comune di **BRESSO** - Via Ambrogio Strada n. 4

LOTTO 1: Appartamento posto al piano terzo (4°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato – sub. 12

LOTTO 2: Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato – sub. 10



Facciata lato Est - Lotto 1



Facciata lato Ovest -Lotto 2

Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Bene in: BRESSO – Via Ambrogio Strada n. 4
 Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
 Dati Catastali: foglio 131, particella 131, subalterno 12

LOTTO 2

Bene in: BRESSO – Via Ambrogio Strada n. 4
 Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
 Dati Catastali: foglio 131, particella 131, subalterno 10

Detenzione dei beni / Contratti di locazione in essere

LOTTO 1

Appartamento Via Ambrogio Strada n. 4 sub. 12 piano 3° con cantina

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27.09.2018 alla presenza del custode giudiziario Avv. Pancrazio Timpano, l'immobile è stato reso accessibile dalla debitrice.

Il bene che costituisce il Lotto 1 appartamento sub. 12 piano 3° risulta libero, ovvero occupato dalla debitrice.

LOTTO 2

Appartamento Via Ambrogio Strada n. 4 sub. 10 piano 2° con cantina

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27.09.2018 alla presenza del custode giudiziario Avv. Pancrazio Timpano, l'immobile è stato reso accessibile dalla proprietaria e risulta occupato senza titolo da soggetti diversi dall'avente titolo con contratto registrato di locazione.

Il bene che costituisce il Lotto 2, appartamento sub. 10 piano 2° risulta oggetto di contratto di locazione tuttora in essere (dal 19.10.2015 al 18.10.2019) a favore del Sig.

Comproprietari

Il bene di cui al Lotto 1 – app. sub. 12 piano 3° con cantina risulta di **proprietà della** [redacted] **ne di separazione dei beni.**

Il bene di cui al Lotto 2 – app. sub. 10 piano 2° con cantina risulta intestato per la **nuda proprietà di 1/1 alla** [redacted] **e per l'usufrutto di 500/1000 ciascuno** [redacted]

Conformità edilizia

LOTTO 1: Non conforme

LOTTO 2: Non conforme

Conformità catastale

LOTTO 1: Non conforme

LOTTO 2: Non conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1:

libero:	€	117.059,70
occupato:	€	87.794,78

LOTTO 2 – QUOTA NUDA PROPRIETA':

libero:	€	62.402,00
occupato:	€	46.801,50

**BENI IN BRESSO
VIA AMBROGIO STRADA N. 4**

LOTTO 1

Appartamento al piano 3° (4°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Bresso, nel fabbricato di Via Ambrogio Strada n. 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (4°f.t.) composto da tre locali e servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato.

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Ispezione ipotecaria sull'immobile sub. 12)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione

Dati identificativi: Foglio 11, particella 131, subalterno 12, indirizzo VIA AMBROGIO STRADA n. 4 piano: 3-S1, comune BRESCO, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 79 m² - Totale escluse aree scoperte: 74 m²- rendita Euro 454,48.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987

1.4 Confini

dell'appartamento da Nord: Via Ambrogio Strada, appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune, cortile comune, proprietà di terzi;

della cantina da Nord: corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi, cortile comune, altra cantina di proprietà di terzi.

(ALL. 2 - Visura storica sub. 12; ALL. 3 - Planimetria catastale, ALL. 4 - Videomappa/estratto di mappa)

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27.09.2018 alla presenza del custode

2.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che non risulta essere dante causa in nessun contratto di locazione.

(ALL. 5 – Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI5)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **Sanpaolo IMI S.P.A.** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario in autentica Notaio Dott. Luciano Quaggia del 23.03.2005 rep. nn. 204516/26944 - **iscritta a Milano 2 in data 15.04.2005 ai nn. 53973/12505.**
 Importo ipoteca: Euro 260.000,00
 Importo capitale: Euro 130.000,00

- Ipoteca giudiziale a favore di **Banca di Legnano S.p.A.** derivante da decreto ingiuntivo Trib. di Milano del 12.01.2012 rep. **iscritta a Milano 2 in data 7.05.2012 ai nn. 45743/7585.**

Importo ipoteca: Euro 92.000,00
 Importo capitale: Euro 78.227,32
 gravante per ½ appartamento sub. 12

3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **Banco BPM S.P.A.** Derivante da: atto giudiziario del 16.02.2018 rep. 5812 **Trascritto a Milano 2 in data 23.03.2018 ai nn. 38355/25761.**
 gravante per 1/1 appartamento sub. 12 e sul Lotto 2 appart. sub. 10 nuda proprietà

- 3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.
- 3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.
- 3.3 Misure Penali: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Euro 1.900,00 circa

L'Amministratore dello stabile, in data 15.11.2018 comunicava che la proprietà in oggetto, non risulta morosa né su gestioni ordinarie né su gestioni straordinarie.

Millesimi di proprietà 76,28

Per maggiori informazioni: Studio Amministrativo Renò - Rag. Gianluca Renò
Via E. Toti n. 7 20091 Bresso (Mi), tel. 0239840096 email: uff.tecnico@studioreno.it
Pec: rag.gianluca@pec.studioreno.it

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 6 – Comunicazione Amministratore del condominio)

4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

4.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestato di prestazione energetica PRESENTE.

Classe energetica G: consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 456,03 KWh/ m²a

N.B.: Da verifiche telematiche effettuate dallo scrivente, per l'immobile in oggetto risulta redatto Attestato di Certificazione Energetica depositato al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) in data 25.01.2016 con codice identificativo 15032000009/16 e valido fino al 25.01.2026.

(ALL. 7 - Attestato di Certificazione Energetica Fac-simile)

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

[REDACTED] sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria allegata all'autorizzazione edilizia rilasciata in data 11.03.1960. Si ritiene tuttavia che tali difformità, riguardanti la sagoma e la consistenza del fabbricato, siano derivanti in gran parte da varianti realizzate in corso d'opera, per le quali non è stata rilevata pratica edilizia.

In particolare, a seguito del rilievo di massima effettuato nel corso del sopralluogo (tenuto conto che l'ingombro dei locali non ha consentito un rilievo preciso), è emerso che:

- il corpo di fabbrica, nel senso longitudinale alla strada (larghezza) risulta lievemente di misura lievemente maggiore rispetto alle misure indicate nelle tavole allegate alla P.E. N. 13 del 1960;
- i terrazzi che aggettano su Via Ambrogio Strada risultano invece avere dimensioni lievemente inferiori nel senso della larghezza;
- i terrazzi aggettanti su lato cortile risultano essere tutti realizzati a filo facciata, diversamente da quanto rappresentato nelle citate tavole.

All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato rilevato che:

- risulta parzialmente demolito il tavolato interno posto a separazione tra il locale soggiorno e l'ingresso (del quale è stata conservata solamente una porzione di muratura in prossimità dell'ingresso e un muretto a delimitazione della zona cucina di altezza pari a circa 1,10 mt); allo stato attuale dei luoghi, l'accorpamento dei predetti locali definisce la zona giorno (pranzo/cucina);
- risulta non sia stato realizzato il vano porta posto a separazione tra l'ingresso e il disimpegno che distribuisce le camere e il bagno;
- il locale soggiorno posto a Nord, avente accesso al terrazzo prospiciente via A. Strada, risulta di dimensioni maggiori in quanto accorpa il ripostiglio (non realizzato); l'accesso al soggiorno è stato modificato come in Fig. 1 e 2.

Regolarizzabili mediante

Lo scrivente segnala che, presumibilmente, le lievi differenze emerse nella sagoma e nella consistenza non sono state a tutt'oggi sanate e che eventuale P.E. in sanatoria riguarderebbe l'intero Condominio con il coinvolgimento di unità immobiliari estranee al presente procedimento; segnala altresì che la pratica edilizia dovrà, nel caso, essere vagliata dall'ufficio proposto del comune.

Dovrà essere inoltre realizzato vano porta a separazione tra l'ingresso e il disimpegno o, in alternativa, regolare antibagno, mediante opere edili per le quali si stima un costo pari ad **Euro 1.500,00 circa**.

Per quanto riguarda le lievi difformità inerenti la distribuzione interna dei locali lo scrivente prevede presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Oneri Totali: Euro 4.000,00

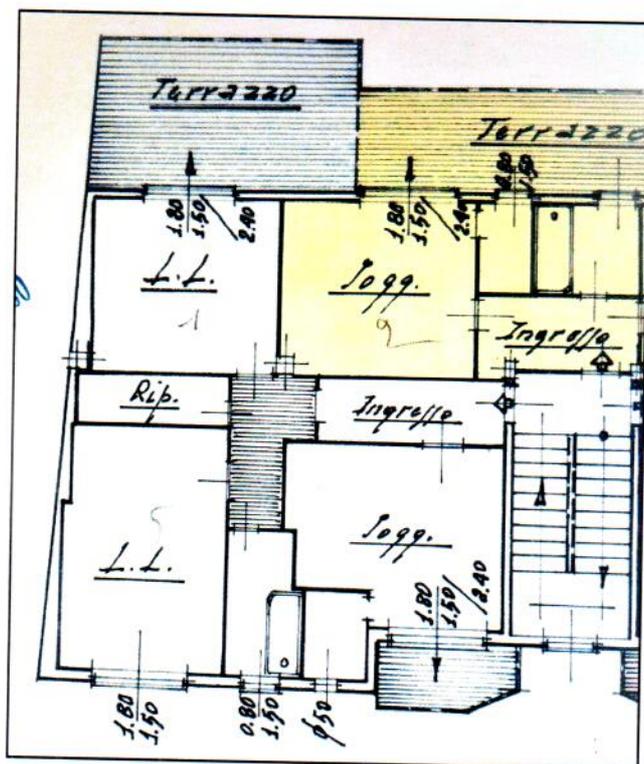


Fig. 1: Planimetria allegata all'autorizzazione Edilizia n.13/60 dell'11.03.1960

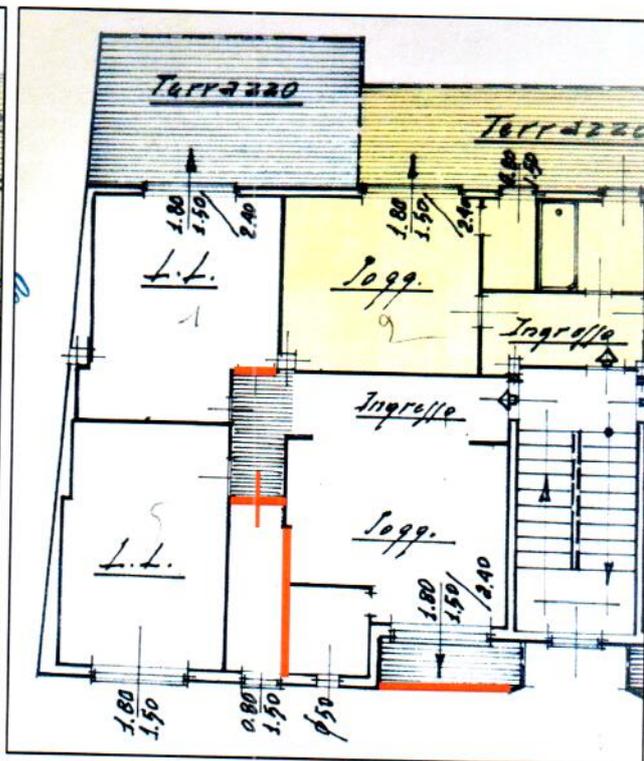


Fig. 2: Modifiche alla data del sopralluogo 27.09.2018

6.3 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 27.09.2018 è stata rilevata una lieve difformità nella rappresentazione della planimetria catastale presentata in data 12.11.1960 rispetto allo stato dei luoghi come rilevati, consistente nella mancanza del vano porta a separazione con il locale soggiorno pranzo; la planimetria catastale che dovrà essere ripresentata dovrà tenere conto della formazione di vano porta tra ingresso e disimpegno, come indicato nel Cap. 6.2. Conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: **Euro 750,00**

6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adozione PGT con delibera n. 20 del 11.07.2016 Approvazione definitiva del 30.01.2017 n. 5 pubblicato sul BURL. n. 19
Zona	TCR - - Tessuto consolidato residenziale

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO 1

Appartamento al piano 3° (4°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato

In Comune di Bresso nel fabbricato di Via Ambrogio Strada civ. n. 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (4°f.t.) composto tre locali e servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato.

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido Via Dante Alighieri, I.C. Via Bologna Giuseppe, Scuola elementare in Via Villoresi, Supermercato "Il Gigante" Via Luigi Ornato, Supermercato "Esselunga" Via XXV Aprile, Farmacia in Via Strada.

Principali collegamenti pubblici: Tram linea 4 – 900 metri circa; Bus linee 83 e 166 – 60 metri circa; Bus linee 708 e 783 – 210 metri circa; Metropolitana MM5 – Bignami – 1.8 Km circa.

7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra con piano terreno destinato ad attività commerciali, oltre a piano interrato destinato a cantine e cortile condominiale retrostante con boxes auto in corpo staccato. L'accesso pedonale all'atrio condominiale avviene da Via Ambrogio Strada per mezzo di portone in alluminio anodizzato nero e vetri con anta a battente ed apertura manuale; l'accesso ai boxes avviene da cancello carraio automatizzato da piccola via laterale.

La facciata lato strada presenta piano terreno rivestito in pietra e i piani restanti sono in piastrelle a mosaico di colore chiaro le parti laterali; la parte centrale e i lati sono rivestite in intonaco plastico graffiato colore nocciola.

L'atrio condominiale presenta pavimento in palladiana e rivestimento in lastre di granito fino ad H. 1,50 circa.

Il cortile presenta pavimentazione in autobloccanti di calcestruzzo vibrocompreso.

Il fabbricato ha centrale termica per gas metano, non è dotato di ascensore ed è stato costruito a seguito di rilascio di Autorizzazione per esecuzione lavori Edili N. 13 dell'11.03.1960.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto.

7.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano terzo (quarto fuori terra) e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno e anta singola a battente.

Superato l'ingresso una breve porzione di muratura separa quest'ultimo dal locale pranzo/cucina, dotato di affaccio su balcone rivolto a Sud e con annesso piccolo locale di servizio dotato di finestra che affaccia sul balcone; il disimpegno è formato da muretto di altezza mt. 1,10 circa che delimita la zona giorno e distribuisce il bagno con finestra, una camera rivolta a Sud con finestra e locale soggiorno con affaccio su terrazzo rivolto a Nord. In merito alle difformità relative alla distribuzione interna dei locali si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 97,38 circa**.

E' posto al piano 3° (4°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2.90.

Stato di manutenzione generale: discreto; alcune finiture, il bagno e i serramenti esterni sono stati rinnovati nell'ultimo ventennio.

Doppia esposizione (Nord - Sud).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	Il fabbricato presente balconi a sbalzo in c.a. con parapetti in ferro verniciato
Terrazzi lato strada	Parapetti in ferro verniciato e pavimentazione in piastrelle di gres da esterni
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde; non rilevata. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: travi e pilastri in c.a.; condizioni: normali
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in marmo di colore chiaro con parapetto e corrimano in ferro verniciato. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tintecciato di colore chiaro. L'atrio condominiale ed i pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari sono in marmo tipo palladiana. Le pareti dell'atrio condominiale presentano rivestimento in lastre di marmo di colore chiaro. Condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

Porta di ingresso	L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'immobile presenta serramenti in alluminio di colore bianco con vetrocamera e avvolgibili esterni in plastica. Condizioni: buone

Infissi interni	L'immobile presenta porte interne in legno naturale e vetri all'inglese con anta singola a battente. Condizioni: sufficienti.
Pareti esterne	La facciata del fabbricato rivolta su strada presenta al piano terra finitura in pietra e per i rimanenti piani in parte rivestimento in piastrelle a mosaico ed in parte finitura in intonaco plastico di colore chiaro. La facciata del fabbricato rivolte verso Est su cortile interno comune presenta finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizione: discreta.
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: <ul style="list-style-type: none"> - ingresso, disimpegno, camera e soggiorno in piastrelle di ceramica di colore chiaro cm. 40 x 40; - zona pranzo/cucina in piastrelle di colore melange cm. 30 x 30; - bagno in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore blu; - balcone in piastrelle di gres da esterno di colore chiaro.
Rivestimento bagno	Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco cm. 20 x 20 fino ad h pari a circa 2,40 mt. Le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con lavabo sottopiano, wc, bidet, vasca in ceramica bianca. Condizioni: discrete Il locale bagno è dotato di piccolo ripostiglio in quota accessibile mediante serramento in legno e vetro.
Rivestimento cucina	Le pareti retro pensili sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco, cm. 20 x 25; le restanti porzioni di pareti risultano rivestite con carta da parati. Condizioni: discrete
Rivestimento	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura risultano rivestite con carta da parati. Condizioni: sufficienti.
Impianti	
Citofonico	Lo stabile presenta impianto citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
Termico	L'unità immobiliare è allacciata ad impianto termico centralizzato condominiale a gas metano; la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco; nel piccolo locale di servizio all'interno della zona giorno è installata lavatrice e scaldabagno a gas metano destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria); Condizioni: sufficienti.
Climatizzazione	L'unità immobiliare presenta impianto di climatizzazione a mezzo di split con macchina trattamento aria posta sul terrazzo. Condizioni: buone.

La cantina annessa all'appartamento oggetto della presente procedura è ubicata al piano interrato del fabbricato il quale risulta raggiungibile da scala interna al fabbricato. La cantina presenta porta d'accesso in alluminio con anta a battente, pavimentazione in battuto di cls. e pareti non tinteggiate.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano 3°	sup lorda di pavimento	Mq. 75,10	1,00	Mq. 75,10
Balcone	sup lorda di pavimento	Mq. 2,54	0,30	Mq. 0,76
Terrazzo	sup lorda di pavimento	Mq. 12,44	0,30	Mq. 3,73
Cantina	sup lorda di pavimento	Mq. 7,30	0,25	Mq. 1,82
		Mq. 97,38		Mq. 81,41

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

9.4 Valutazione LOTTO 1

Appartamento al piano 3° (4°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato

Stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano 3° (4°f.t.)	Mq. 75,10	€ 1.500,00	€ 112.650,00
Balcone	Mq. 0,76	€ 1.500,00	€ 1.140,00
Terrazzo	Mq. 3,73	€ 1.500,00	€ 5.595,00
Cantina	Mq. 1,82	€ 1.500,00	€ 2.730,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 122.115,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%	€ 6.105,75
Valore corpo	€ 128.220,75
Valore complessivo intero	€ 128.220,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 128.220,75

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 3° e cantina al piano interrato	Abitazione di tipo economico [A3]	Mq. 97,38	€ 128.220,75	€ 128.220,75

9.5 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%): Euro 6.411,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 750,00

9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore intero medio ponderale del LOTTO 1: Euro 117.059,70

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

PREZZO DI VENDITA LOTTO 1 - STATO DI "LIBERO": EURO 117.059,70

PREZZO DI VENDITA LOTTO 1 - STATO "OCCUPATO": EURO 87.794,78

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

* * * * *

BENI IN BRESSO VIA AMBROGIO STRADA N. 4

LOTTO 2

Appartamento al piano 2° (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

12.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Bresso, nel fabbricato di Via Ambrogio Strada n. 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) composto da due locali oltre i servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato.

12.2 Quota e tipologia del diritto

- Nuda Proprietà per 1/1

- Usufrutto per 500/1000

- Usufrutto per 500/1000

(- Iscrizione ipotecaria sull'immobile)

12.3 Identificato al catasto Fabbricati

- Nuda Proprietà per 1/1

- Usufrutto per 500/1000

- Usufrutto per 500/1000

Dati identificativi: Foglio 11, particella 131, subalterno 10, indirizzo VIA AMBROGIO STRADA n. 4 piano: 2-S1, comune BRESSO, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 56 m² - Totale escluse aree scoperte: 55 m²- rendita Euro 286,63.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: impianto meccanografico del 30.06.1987

12.4 Confini

dell'appartamento: a Nord Via Strada, a Est strada privata, a Sud appartamento sub. 11, a Ovest pianerottolo comune e appartamento sub. 9;

14.2.2 Pignoramenti

Pignoramento a favore di **Banco BPM S.P.A.**

Derivante da: atto giudiziario del 16.02.2018 rep. 5812

Trascritto a Milano 2 in data 23.03.2018 ai nn. 38355/25761.

gravante per 1/1 appartamento sub. 12 e sul Lotto 2 appart. sub. 10 nuda proprietà.

14.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

14.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

14.3 Misure Penali: Nessuna.

15 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

15.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Euro 1.300,00 circa

L'Amministratore dello stabile, in data 15.11.2018 comunicava che la proprietà in oggetto, non risulta morosa né su gestioni ordinarie né su gestioni straordinarie.

Millesimi di proprietà 54,00

Per maggiori informazioni: Studio Amministrativo Renò - Rag. Gianluca Renò
Via E. Toti n. 7 20091 Bresso (Mi), tel. 0239840096 email: uff.tecnico@studioreno.it
Pec: rag.gianluca@pec.studioreno.it

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 6 – Comunicazione Amministratore del condominio)

15.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

15.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestato di prestazione energetica PRESENTE.

Classe energetica G: consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 260,60 KWh/ m²a.

N.B.: Da verifiche telematiche effettuate dallo scrivente, per l'immobile in oggetto risulta redatto Attestato di Certificazione Energetica depositato al CEER (Catasto

Energetico Edifici Regionale) in data 3.11.2014 con codice identificativo 15032-000328/14 e valido fino al 3.11.2024.

(ALL. 14 - Attestato di Certificazione Energetica Fac-simile)

15.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

16 PROVENIENZA

16.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: [redacted] Nuda Proprietà per 1/1
 [redacted] - Usufrutto per 500/1000
 [redacted] - Usufrutto per 500/1000

In forza di atto di donazione Notaio Dott.ssa Daniela Ponti in data 22.01.2002 rep nn. 86455/7230 - **trascritta a Milano 2 in data 29.01.2002 ai nn. 10443/6492.**

(ALL. 15 - Atto di donazione sub. 10)

Proprietari prece [redacted] proprietà
 per la quota di 1/1 **dal 11.12.1980.**

In forza di atto di compravendita Notaio Dott. Nicola Scorza in data 11.12.1980 rep n. 80850/11151 - trascritto a Milano 2 in data 19.12.1980 ai nn 70574/56324.

17. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

17.1 PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente segnala di avere richiesto visura del fascicolo edilizio in data 8.10.2018 PG. 29681 in data: 08/10/2018 ed ha effettuato visura atti in data 22.11.2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bresso.

In merito alle pratiche edilizie inerenti il fabbricato si segnala altresì che lo scrivente ha richiesto e reperito copia di P.E. originaria.

Non è stata rilevata alcuna licenza di occupazione /abitabilità.

• **Autorizzazione per esecuzione lavori Edili N. 13 dell'11.03.1960**

Intestazione [redacted]

Autorizzazione rilasciata in data 11.03.1960 per la realizzazione di casa di abitazione.

(ALL. 16 - Autorizz. Edilizia n. 13 -11.03.1960 - 2° p. sub. 10)

17.2 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 27.09.2018 alla presenza del bene Avv. Pancrazio Timpano e della debitrice Sig. ra [REDACTED] sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria allegata all'autorizzazione edilizia rilasciata in data 11.03.1960. Si ritiene che tali difformità, riguardanti la sagoma e la consistenza del fabbricato, nonché la distribuzione interna dell'unità immobiliare, siano derivanti da varianti realizzate in corso d'opera, per le quali non è stata rilevata pratica edilizia.

In particolare, a seguito del rilievo di massima effettuato nel corso del sopralluogo, è emerso che:

- i terrazzi aggettanti su lato cortile risultano essere tutti realizzati a filo facciata, diversamente da quanto rappresentato nelle citate tavole;
- l'unità immobiliare interessata dalla procedura esecutiva sia stata oggetto di modifiche distributive e di consistenza, in quanto il locale soggiorno risulta di superficie minore di quanto rappresentato nelle tavole allegata alla P.E. N. 13 del 1960;
- risulta parzialmente demolito il tavolato interno posto a separazione tra il locale soggiorno e l'ingresso (del quale è stata conservata solamente una porzione di muratura in prossimità dell'ingresso di altezza pari a circa 1,10 mt e porzione di muratura a tutta altezza; l'apertura del locale è delimitata da arco e il vano porta del locale è stato pertanto eliminato);
- risulta non sia stato realizzato il vano porta posto a separazione tra l'ingresso e il disimpegno che distribuisce le camere e il bagno;
- il locale bagno risulta di ampiezza inferiore a quanto rappresentato nelle tavole allegata alla P.E. N. 13 del 1960. Il tutto come in Fig. 3 e 4.

Regolarizzabili mediante

Lo scrivente segnala che, presumibilmente, le lievi differenze emerse nella sagoma e nella consistenza non sono state a tutt'oggi sanate e che eventuale P.E. in sanatoria riguarderebbe l'intero Condominio con il coinvolgimento di unità immobiliari estranee al presente procedimento; segnala altresì che la pratica edilizia dovrà, nel caso, essere vagliata dall'ufficio proposto del comune.

Dovrà essere inoltre realizzato vano porta a separazione tra l'ingresso e il disimpegno o, in alternativa, regolare antibagno, mediante opere edili per le quali si stima un costo pari ad **Euro 1.500,00 circa**.

Per quanto riguarda le lievi difformità inerenti la distribuzione interna dei locali lo scrivente prevede presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere

aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Oneri Totali: Euro 4.000,00

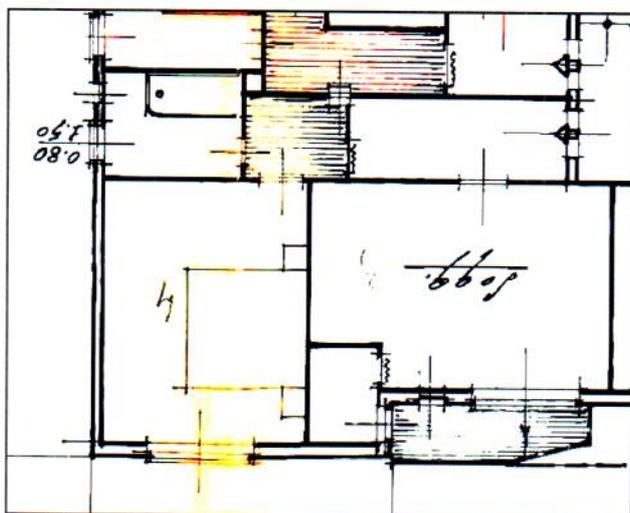


Fig.3: Planimetria allegata all'autorizzazione Edilizia n.13/60 dell'11.03.1960

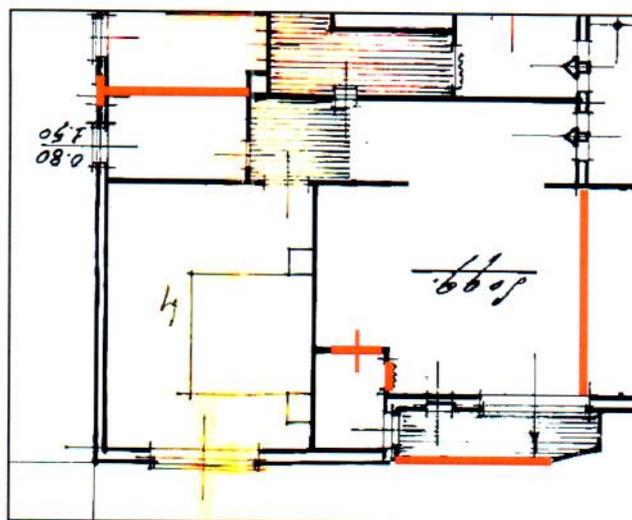


Fig. 4: Modifiche alla data del sopralluogo 27.09.2018

17.3 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 27.09.2018 è stata rilevata una lieve difformità nella rappresentazione della planimetria catastale presentata in data 12.11.1960 rispetto allo stato dei luoghi come rilevati, consistente nella mancanza del vano porta a separazione con il locale soggiorno pranzo; la planimetria catastale che dovrà essere ripresentata dovrà tenere conto della formazione di vano porta tra ingresso e disimpegno, come indicato nel Cap. 6.2. Conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: **Euro 750,00**

17.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adozione PGT con delibera n. 20 del 11.07.2016 Approvazione definitiva del 30.01.2017 n. 5 pubblicato sul BURL. n.19
Zona	TCR - - Tessuto consolidato residenziale

18. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO 2

Appartamento al piano 2° (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato

In Comune di Bresso nel fabbricato di Via Ambrogio Strada civ. n. 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) composto tre locali e servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato.

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido Via Dante Alighieri, I.C. Via Bologna Giuseppe, Scuola elementare in Via Villoresi, Supermercato "Il Gigante" Via Luigi Ornato, Supermercato "Esselunga" in Via XXV Aprile, Farmacia in Via Strada.

Principali collegamenti pubblici: Tram linea 4 – 900 metri circa; Bus linee 83 e 166 – 60 metri circa; Bus linee 708 e 783 – 210 metri circa; Metropolitana MM5 – Bignami – 1.8 Km circa.

18.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra con piano terreno destinato ad attività commerciali, oltre a piano interrato destinato a cantine e cortile condominiale retrostante con boxes auto in corpo staccato. L'accesso pedonale all'atrio condominiale avviene da Via Ambrogio Strada per mezzo di portone in alluminio anodizzato nero e vetri con anta a battente ed apertura manuale; l'accesso ai boxes avviene da cancello carraio automatizzato da piccola via laterale.

La facciata lato strada presenta piano terreno rivestito in pietra e i piani restanti sono in piastrelle a mosaico di colore chiaro le parti laterali; la parte centrale e i lati sono rivestite in intonaco plastico graffiato colore nocciola.

L'atrio condominiale presenta pavimento in palladiana e rivestimento in lastre di granito fino ad H. 1,50 circa.

Il cortile presenta pavimentazione in autobloccanti di calcestruzzo vibrocompreso.

Il fabbricato ha centrale termica per gas metano, non è dotato di ascensore ed è stato costruito a seguito di rilascio di Autorizzazione per esecuzione lavori Edili N. 13 dell'11.03.1960.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto.

18.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 – APPARTAMENTO E CANTINA

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano secondo (terzo fuori terra) e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno e anta singola a battente.

Superato l'ingresso una porzione di muratura separa quest'ultimo dal locale soggiorno, dotato di affaccio su balcone rivolto a Nord e con annesso piccolo locale adibito a cucinino dotato di finestra che affaccia sul balcone; il disimpegno è formato da porzione di muratura con arco che sormonta l'apertura del locale e che delimita la zona giorno; il breve disimpegno distribuisce la camera rivolta a Nord con finestra e il bagno con finestra che aggetta su strada privata laterale. In merito alle difformità relative alla distribuzione interna dei locali si rimanda al paragrafo relativo alla conformità edilizia del bene.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 61,39 circa**.

E' posto al piano 2° (3°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2.90.

Stato di manutenzione generale: discreto; alcune finiture, il bagno e i serramenti esterni sono stati rinnovati nell'ultimo ventennio.

Mono esposizione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	Il fabbricato presente balconi a sbalzo in c.a. con parapetti in ferro verniciato
Terrazzi lato strada	Parapetti in ferro verniciato e pavimentazione in piastrelle di gres da esterni
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde; non rilevata. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: travi e pilastri in c.a.; condizioni: normali
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in marmo di colore chiaro con parapetto e corrimano in ferro verniciato. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tintecciato di colore chiaro. L'atrio condominiale ed i pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari sono in marmo tipo palladiana. Le pareti dell'atrio condominiale presentano rivestimento in lastre di marmo di colore chiaro. Condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

Porta di ingresso	L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'immobile presenta serramenti in alluminio di colore bianco con vetrocamera e avvolgibili esterni in plastica. Condizioni: buone

Infissi interni	L'immobile presenta porte interne con anta singola a battente in legno naturale e vetri con sopra luce a lunetta. Condizioni: sufficienti.
Pareti esterne	La facciata del fabbricato rivolta su strada presenta al piano terra finitura in pietra e per i rimanenti piani in parte rivestimento in piastrelle a mosaico ed in parte finitura in intonaco plastico di colore chiaro. La facciata del fabbricato rivolte verso Est su cortile interno comune presenta finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizione: discrete.
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: - ingresso- disimpegno, camera, soggiorno e bagno in piastrelle di ceramica di colore chiaro cm. 30 x 30; - cucinino pavimenti in ceramica chiara cm. 20 x 20; - balcone in piastrelle di gres da esterno di colore chiaro.
Rivestimento bagno	Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco cm. 20 x 20 fino ad h pari a circa 2,80 mt. le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore arancio. Il bagno è attrezzato con lavabo su mobile d'arredo, wc, bidet, vasca in ceramica bianca e lavatrice. Condizioni: discrete
Rivestim. cucinino	Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco, cm. 20 x 25 fino ad altezza 1,75; le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore arancio. Condizioni: sufficienti Nel locale è presente scaldabagno a gas metano destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria)
Rivestimento	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura risultano intonacate e tinteggiate di colore vari. Condizioni: sufficienti
Impianti	
Citofonico	Lo stabile presenta impianto citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
Termico	L'unità immobiliare è allacciata ad impianto termico centralizzato condominiale a gas metano; la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco.

La cantina annessa all'appartamento oggetto della presente procedura è ubicata al piano interrato del fabbricato il quale risulta raggiungibile da scala interna al fabbricato. La cantina è stata identificata dall'esterno ma non visitata in quanto la debitrice sprovvista delle chiavi. Per il calcolo della superficie ci si è avvalsi della planimetria catastale.

19. CONSISTENZA

19.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – LOTTO 2

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Abitazione piano 2°	sup lorda di pavimento	Mq. 51,00	1,00	Mq. 51,00
Balcone	sup lorda di pavimento	Mq. 3,09	0,30	Mq. 0,93
Cantina	sup lorda di pavimento	Mq. 7,30	0,25	Mq. 1,82
		Mq. 61,39		Mq. 53,75

20. STIMA

20.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Nella valutazione è ricompreso il valore del cortile in quanto parte comune dei tre lotti.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di

inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

20.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico del Comune di Bresso.

20.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(Borsa immobiliare camera di commercio) Bresso – Zona: Periferia
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.300,00

VALORE DI LOCAZIONE Bresso

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m2 circa non arredati

Canone annuo €/m2:

prezzo min. 55,00 / prezzo max. 65,00

(OMI) BRESSO – Fascia /zona: Periferica/AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI

Codice zona: D1 - Microzona catastale n. 2

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.500,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,1 / prezzo max. 5,3

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.

Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

20.4 Valutazione LOTTO 2

Appartamento al piano 2° (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato

Stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano 1° (2°f.t.)	Mq. 51,00	€ 1.400,00	€ 71.400,00
Balcone	Mq. 0,93	€ 1.400,00	€ 1.302,00
Cantina	Mq. 1,82	€ 1.400,00	€ 2.548,00
Stima sintetica comparativa del corpo			€ 75.250,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 3.762,50
Valore corpo			€ 79.012,50
Valore complessivo intero			€ 79.012,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.012,50

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 2° e cantina al piano interrato	Abitazione di tipo economico [A3]	Mq. 61,39	€ 79.012,50	€ 79.012,50

20.5 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%):

Euro 3.950,62

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia)

Euro 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 750,00

20.6 Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Valore intero medio ponderale del LOTTO 2:	Euro	70.312,50
Valore complessivo diritto e quota (nuda proprietà)	Euro	62.402,00

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

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO - QUOTA DELLA NUDA PROPRIETÀ -
nello stato di "libero":**

	Euro	62.402,00
--	------	-----------

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO - QUOTA DELLA NUDA PROPRIETÀ -
nello stato di "occupato":**

	Euro	46.801,50
--	------	-----------

21. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

21.1 Giudizio congruità canone di locazione

A seguito di verifiche effettuate dalla scrivente si ritiene il canone **NON VILE** e pertanto congruo rispetto ai valori di locazione ((OMI) BRESSO – Fascia /zona: **Periferica/AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI**

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,1 / prezzo max. 5,3
per mese (canone annuo - min. pari Euro 3.020,40 - max pari Euro 3.904,40).

Il contratto di locazione stipulato e regolarmente registrato prevede un canone annuo di locazione convenuto in Euro 6.000,00 annui complessivi, oltre alle spese di circa 1.800,00.

22. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 20 dicembre 2018

Allegati

ALLEGATO - Fotografie Lotto 1 interno ed esterno e planimetria

ALLEGATO - Fotografie Lotto 2 interno ed esterno e planimetria

- ALL. 01 - Ispezione ipotecaria sull'immobile Sub.12;
- ALL. 02 - Visura storica per subalterno Sub. 12;
- ALL. 03 - Planimetria catastale Sub. 12;
- ALL. 04 - Videomap/estratto di mappa;
- ALL. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate UT MI5;
- ALL. 06 - Comunicazione amministratore di condominio;
- ALL. 07 - APE fac-simile Sub.12;
- ALL. 08 - Atto Prov. Sub. 12 Notaio Rossi del 10.02.16 rep. 69092-12945;
- ALL. 09 - Autorizz. Edilizia n. 13 -11.03.1960 - 3° p. sub. 12;
- ALL. 10 - Ispez. ipotecaria sull'immobile Sub. 10;
- ALL. 11 - Visura storica per subalterno Sub. 10;
- ALL. 12 - Planimetria catastale Sub. 10;
- ALL. 13 - Comunicaz. Agenzia delle Entrate di Desio, Comunicazione Agenzia delle Entrate (UT Gorgonzola) e contratto N. 1289 Serie 3T;
- ALL. 14 - APE fac-simile Sub.10;
- ALL. 15 - Atto Donaz. nuda proprietà Sub. 10 Notaio ponti del 22.01.02 rep. 86455-7230;
- ALL. 16 - Autorizz. Edilizia n. 13 -11.03.1960 - 3° p. sub. 10.

L'Esperto alla stima
Arch. Diego Emilio Fiore