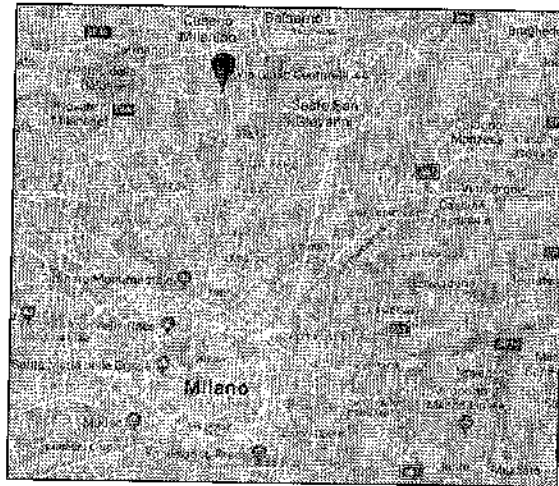
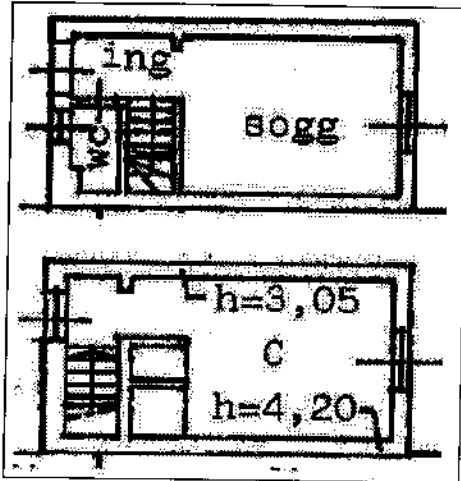
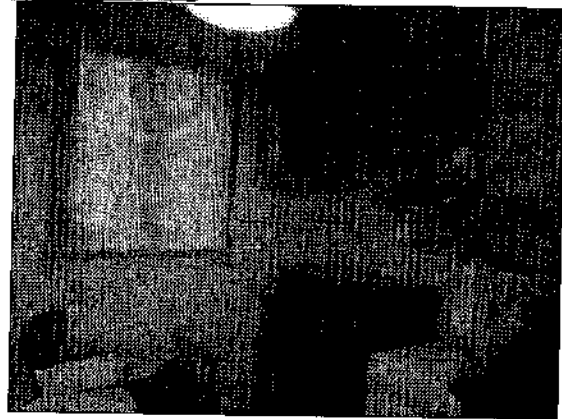
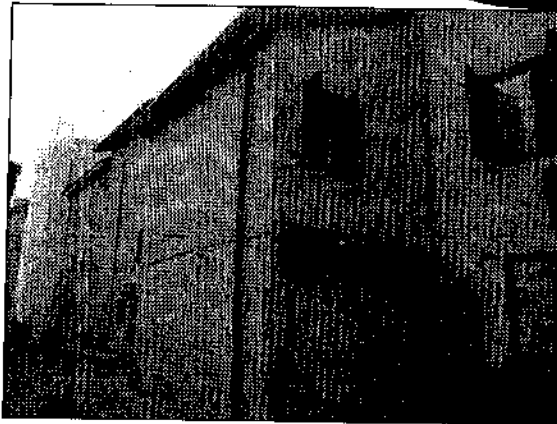


TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

R.G.E. n. 1242/2016

contro



Giudice: Dott. Giacomo PURRICELLI
Custode Giudiziario: avv. Maria Paola Bruni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892
C.F. BTTRSN74E56F205S - P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) - Via dei Tigli n. 15
Fax 02/95321333 - e-mail: studioarch2.bettera@fiscali.it

[REDACTED]
Custode Giudiziario: : dott. Maria Paola Bruni
Perito: Arch. Rossana Bettera



Sommario

RIEPILOGO	2
Bene immobile sito in BRESSO (MI).....	3
Via Giulio Centurelli, 44.....	3
Lotto unico – APPARTAMENTO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE.....	6
Descrizione unità immobiliare.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	8

RIEPILOGO

LOTTO UNICO quota 1/1

APPARTAMENTO

Categoria:	Abitazione di tipo civile [A3]
Dati Catastali Appartamento con solaio:	Foglio 6 Part 133
Proprietà esclusiva o quota indivisa:	Proprietà per 1/1
Stato di possesso:	libero alla vendita
conformità edilizia:	conforme salvo irreperibilità atti di fabbrica
conformità catastale	conforme
superficie comm. lorda arrotondata:	appartamento mq 34,9
valore degli interi beni quota 1/1	€ 46.000,00
<u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u>	
valore di mercato stimato appartamento	
per quota 1/1	€ 46.000,00
valore di mercato arrotondato per quota 1/1	€ 46.000,00
<u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 43.300,00
<u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 32.475,00
Elementi che possano costituire impedimento alla vendita:	Non pervenuti.



**Bene immobile sito in BRESSO (MI)
Via Giulio Centurelli, 44**

Lotto unico - APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Bresso (MI) via Giulio Centurelli n. 44 piano terra e primo.

Composta da: a piano terra ingresso-disimpegno, bagno, soggiorno con angolo cottura e scala di accesso al piano primo; a piano primo, disimpegno sbarco scale, camera. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 35 circa.

Località in Catasto (D.M. 5/11/2009)

Intestazione:

descrizione: Foglio: **6** Particella: **133** Sub.: - zona cens. - Cat A/3 classe 6, consistenza 3 vani; Superficie Catastale: Totale: 44 m² Totale escluse aree scoperte**: 44 m² - posto al piano T-1; rendita €340,86.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Indirizzo: VIA GIULIO CENTURELLI n. 44 piano: T-1;

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

Coerenze in corpo unico: Da Nord in senso orario: corte comune su due lati, proprietà di terzi, corte comune da cui si accede.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento si trova in comune di Bresso, nucleo di circa 26.000 abitanti posizionato nella zona Nord della cintura metropolitana Milanese e confinante con i quartieri di Brusuglio e Bruzzano.

La zona Est del territorio comunale è compresa nel parco Nord di Milano, e vi si trova anche il piccolo aeroporto turistico di Bresso.

L'immobile si trova in zona centrale, a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici di dimensioni medio-piccole di origine rurale o storica di 2-3 piani fuori terra, e da fabbricati di maggiori dimensioni (4-7 piani f.t.) più recenti, realizzati tra gli anni '60 e i '70 del '900. Nelle immediate vicinanze si trova la Villa Patellani-Rivolta e il relativo parco. Il traffico veicolare è discreto lungo tutto l'arco del giorno.

L'area in cui si trova l'unità immobiliare è sostanzialmente residenziale, con presenza dei negozi di vicinato e dei principali servizi. La sede municipale si trova a circa 200m dalla u.i. in oggetto.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale di pregio medio.

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha prevalente carattere residenziale. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato e di numerose attività commerciali al dettaglio. Nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti un asilo nido comunale, una scuola dell'infanzia comunale a circa 650m, e una scuola primaria. Nel territorio comunale sono presenti: due asili nido comunali, di cui uno a circa 900m dall'immobile; quattro scuole dell'infanzia, quattro primarie e due secondarie di primo grado.



L'università di Milano Bicocca si trova a circa 5km ed è raggiungibile con mezzi pubblici.
Ospedale Niguarda di Milano a circa 5km.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): L'autostrada A4 - uscita Cormano si trova a circa 4km dall'immobile in oggetto.
La città di Bresso è collegata ai centri limitrofi e a Milano per mezzo di linee di autobus ATM. La fermata Bignami della linea 5 della metropolitana Milanese si trova a circa 4km ed è raggiungibile con autobus ATM. La fermata Milano-Bruzzano delle linee ferroviarie Suburbane (collegamento con Milano centro e la zona Nord della città metropolitana - brianza) si trova a circa 5km dalla u.i. in oggetto, ed è raggiungibile con autobus ATM.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode nominato avv. Bruni, l'unità immobiliare veniva mostrata da un occupante (**si veda l'allegato 1 - documentazione fotografica**).
L'occupante mostrava contratto di locazione regolarmente registrato. Il sottoscritto ha inoltrato una richiesta di informazioni in merito a eventuali contratti di locazione o comodati presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia comunicava inviava interrogazione del contratto mostrato dall'occupante. **Si precisa che tale contratto, tuttavia è stato registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento.**
Vedi allegato 5 comunicazione Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna che risulti trascritta.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuna che risulti trascritta**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna che risulti trascritta.**
Qualora risultasse costituito un condominio, e vi fosse un Regolamento di Condominio di natura contrattuale, l'acquisto dell'immobile comporta accettazione del regolamento stesso.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria

iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno **03/06/2006 ai nn. 85466/19733**
in forza di atto a rogito dottor Matteo Fasano di Salerno in data 25/05/2006 repertorio 40249/18700 regolarmente registrato
a favore:

contro:

Gravante l'u.i. sita in Bresso (MI) oggetto della presente procedura

Importo complessivo €328.800,00

Capitale €109.600,00



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data **13/06/2016 ai numeri 66670/42412**

In forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 26/05/2016 n. repertorio 22020

a favore:

contro:

Gravante l'u.i. sita in Bresso (MI) oggetto della presente procedura

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

Si ricorda che tutte le formalità sopra indicate si riferiscono al **certificato notarile in data 29/06/2016**. Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia.

Non emergevano nuove formalità riferibili alla u.i. in oggetto.

Vedi allegato 6 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'Atto di provenienza riporta che

- l'immobile in oggetto è stato **edificato anteriormente al 01/09/1967**
- successivamente non sono state apportate modificazioni che necessitassero di provvedimenti o atti amministrativi per la loro regolarità.

Il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il comune di Bresso. L'ufficio comunale inviava lettera nella quale veniva indicato che con i dati forniti non era stato possibile reperire gli atti di fabbrica. (vedi allegato n. 4).

Ciò premesso la tipologia edilizia e la conformazione del fabbricato sono con ogni probabilità riferibili ad una costruzione realizzata negli anni '60.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP **corrisponde** a quanto rappresentato nella scheda catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto non ha rinvenuto targhette all'ingresso dello stabile indicanti il nominativo dell'amministratore, né l'occupante sapeva riferire in merito.

Ciò premesso a quanto risulta ammesso che sia stato nominato l'amministratore condominiale non è reperibile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

6.1 Attuali intestatari

[REDACTED] alla data dell'atto dichiarava di essere celibe

in forza di atto a **rogito** dottor Matteo Fasano di Salerno, **in data 25/05/2006** repertorio n. 40248/18699, debitamente registrato, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 03/06/2006 ai nn. 85465/44086.

Parte venditrice:



6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Dal 09/03/2006 al 25/05/2006

[REDACTED]

in forza di atto a **rogito** dottor Stefano Venezia di Milano, in data 09/03/2006 repertorio n. 67678/8192, debitamente registrato, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 17/03/2006 ai nn. 85465/44086.

Parte venditrice:

- Dal 22/02/2005 al 09/03/2006

[REDACTED]

in forza di **successione** presentata all'ufficio del registro di Milano in data 22/02/2006 al n. 86/2006 di rep. trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 05/09/2006 ai nn. 137677/73564.

Accettazione di eredità trascritta in data 17/03/2006 ai nn. 40329/20124

De cuius:

- **anteriore al ventennio e fino al 22/02/2005**

[REDACTED]

in forza di **titoli anteriori al ventennio**

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

L'Atto di provenienza riporta che

- l'immobile in oggetto è stato **edificato anteriormente al 01/09/1967**
- successivamente non sono state apportate modificazioni che necessitassero di provvedimenti o atti amministrativi per la loro regolarità.

Il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il comune di Bresso. L'ufficio comunale inviava lettera nella quale veniva indicato che con i dati forniti non era stato possibile reperire gli atti di fabbrica (vedi allegato n. 4).

Descrizione unità immobiliare

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Bresso (MI) via Giulio Centurelli n. 44 piano terra e primo.

Composta da: a piano terra ingresso-disimpegno, bagno, soggiorno con angolo cottura e scala di accesso al piano primo; a piano primo, disimpegno sbarco scale, camera. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 35 circa.

Identificativo catastale come segue:

infestazione:

[REDACTED]

descrizione: Foglio: **6** Particella: **133**: - zona cens. - Cat A/3 classe 6, consistenza 3 vani; Superficie Catastale: Totale: 44 m² Totale escluse aree scoperte**: 44 m² - posto al piano T-1; rendita €340,86.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Indirizzo: VIA GIULIO CENTURELLI n. 44 piano: T-1;

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



Coerenze in corpo unico: Da Nord in senso orario: corte comune su due lati, proprietà di terzi, corte comune da cui si accede.

Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO TERRA					
Appartamento	11,60	17,4	1,0	17,4	Scarse
PIANO PRIMO					
Appartamento	12,49	17,4	1,0	17,4	Scarse
TOTALE				34,9	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive

Strutture verticali (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: tapparelle avvolgibili.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e angolo cottura; materiale: ceramico Condizioni: discrete
Pavimenti (componente edilizia):	ubicazione: tutto l'alloggio; materiale: gres ceramico Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta rivestita in legno Condizioni: discrete
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con caldaia installata in cucina; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: a rampe materiale: calcestruzzo Condizioni: scarse
Certificazione energetica:	non presente



Ascensore (impianto)	n.p. Condizione: - Certificazioni: -
----------------------	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Appartamento	34,9	€ 46.000,00	€ 46.000,00
TOTALE			€ 46.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.300,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che le condizioni degli impianti sono in pessimo stato e necessitano di interventi atti alla messa a norma. Per questa ragione si ritiene opportuno sottolineare che il prezzo indicato è suscettibile di variazioni anche sostanziali in funzione degli imprevisti che potrebbero sorgere durante l'adeguamento degli impianti	€ 400,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione: per aggiornamento scheda catastale	n.p.
Totale quota relativa a 1/1:	€ 2.700,00



Giudizio di comoda divisibilità:

Non pertinente: il pignoramento riguarda la quota di 1/1 del bene.

Per completezza, si precisa che l'appartamento, per dimensione e conformazione, non è bene e comodamente teoricamente divisibile. Si tratta di una u.i. di 24mq calpestabili. Una eventuale divisione non consentirebbe di realizzare unità immobiliari con superficie sufficiente a rispondere ai vigenti regolamenti igienico-edilizi.

Ciò premesso l'u.i. non è bene e comodamente divisibile.

8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni - libero - a corpo:

€ 43.300,00

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile al netto delle decurtazioni - occupato - a corpo:

€ 32.475,00

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 06/12/2018

L'esperto nominato
Arch. Rossana Bettera

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
3. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
4. Richiesta accesso atti di fabbrica e lettera irreperibilità trasmessa dal comune;
5. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in merito a Contratti di Locazione e comodati;
6. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
7. Richiesta liquidazione compensi.

