

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Espropriazione immobiliare post L.80

Capital Mortgage S.r.l.
e per essa quale mandataria per la gestione del credito
DoBank S.p.A.

contro

Omissis e Omissis

N. Gen. Rep. **2127/2016 e 2194/2017**

Giudice: Dott. Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Dott. Paola Parisi

ELABORATO PERITALE
Aggiornato al 07/05/2018

Tecnico Incaricato: arch. Nunzia Cacciola
Iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Milano al n. 2732
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13013
C.F. CCCNNZ65R69A026N – P. IVA N. 06459530967
con studio in Milano

RIEPILOGO**Dati catastali degli immobili:** nel Comune di **Bresso (Mi)****Unità negoziale n. 1****Immobile n. 1**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** in Bresso (Mi), via Giulio Grassi, 3. Unità immobiliare, composta da tre locali e servizi posto al primo piano con annesso vano solaio al piano sottotetto.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 89** circa;
- **foglio 7, mapp. 85, sub. 5**, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, piano 1-3, via Giulio Grassi 3, rendita € 400,25.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bresso (Mi), intestati a:

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Immobili liberi e/o occupati:

- Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, i sig.ri **Omissis e Omissis**, non risultano partecipare in un contratti di locazione che riguardano l'immobile pignorato;
- L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dai sig.ri **Omissis e Omissis e dai loro quattro figli minori**.

Valore degli immobili all'asta liberi e/o occupati:**Unità negoziale n. 1****Lotto 1**

- | | | | |
|------------------------|---|------------------|-----------------|
| • (1/2) Omissis | € | 56.000,00 | libero |
| | € | 44.800,00 | occupato |
| • (1/2) Omissis | € | 56.000,00 | libero |
| | € | 44.800,00 | occupato |

Riepilogo lotti asta

n. Lotto	Immobile	Sup. comm. mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/2	Prezzo base asta intero	Prezzo base asta quota 1/2
1	Abitazione	89,00	121.396,00	60.698,00	112.000,00	56.000,00

SOMMARIO

- 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**
- 2. Descrizione sommaria**
- 3. Stato di possesso**
- 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
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. Iscrizioni
 - 4.2.2. Pignoramenti
 - 4.2.3. Altre trascrizioni
 - 4.2.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 - 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia
 - 4.3.2. Conformità catastale
- 5. Altre informazioni per l'acquirente**
- 6. Attuali e precedenti proprietari**
 - 6.1. Attuali proprietari**
 - 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)**
- 7. Pratiche edilizie**
- 8. Descrizione immobili**
- 9. Valutazione complessiva dei beni**
 - 9.1. Criterio di stima**
 - 9.2. Fonti di informazione**
 - 9.3. Valutazione immobili**
 - 9.4. Prezzo base d'asta del lotto**

**Bene immobile sito in:
Bresso (Mi) via Giulio Grassi, 3
Lotti 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Bresso (Mi)

Lotto 1

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** in Bresso (Mi), via Giulio Grassi, 3. Unità immobiliare, composta da tre locali e servizi posto al primo piano con annesso vano solaio al piano sottotetto.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 89** circa.

**Identificato in Catasto – Comune di Bresso (Mi) come segue:
intestazione:**

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 7, mapp. 85, sub. 5, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, piano 1-3, via Giulio Grassi 3, rendita € 400,25.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

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

prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare, vano scala comune, prospetto su cortile comune per due lati;

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

corridoio comune, altro vano solaio, prospetto su cortile comune per due lati, cortile comune, altra vano solaio.

Segnalazioni:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 27/10/1977 – Bresso (Mi), si rilevano difformità relative all'assetto distributivo interno.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Bresso (Mi)

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale, edifici residenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: negozi vari, banche, scuole, parcheggi, zona a traffico limitato.

Collegamenti pubblici: autobus , A4 Milano-Venezia.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene immobile oggetto del pignoramento, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, è occupato dai sig.ri **Omissis e Omissis e dai loro quattro figli minori**.

Segnalazioni

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, i sig.ri **Omissis e Omissis**, non risultano partecipare in contratti di locazione che riguardano l'immobile pignorato.

(cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Milano 2 - allegato)

(cfr. certificato contestuale di residenza e famiglia – allegato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 15/03/2018, si riporta quanto segue.

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: **nessuno**.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione: **nessuno**.

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

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro **Omissis e Omissis**, a favore di **Banca di Roma società per azioni – Roma (Rm)**, atto di mutuo a firma del Notaio Dott. Maria Nives Iannaccone (Notaio in Seregno) in data 06/09/2006 al Rep n. 58089/18560, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 11/09/2006 ai nn. 139454/34593.

Riferita limitatamente a: quota 1/1

Capitale: € 240.000,00

Totale: € 480.000,00

Durata: 30 anni

Tasso interesse annuo: 4,136 %

Immobile n. 1

B 162 – Bresso, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 85, sub. 5, A/3, via

Giulio Grassi 3, 5 vani, piano 1-3.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **Omissis**, a favore di **Condominio via Grassi 3/5 – Bresso (Mi)**, atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 25 del 25/5/2009, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 25/06/2009 ai nn. 77370/46330.

Riferito limitatamente a: quota 1/2, unità neg. n. 1, per diritto proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

B 162 – Bresso, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 85, sub. 5, A/3, via Giulio Grassi 3, 5 vani, piano 1-3.

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **Omissis**, a favore di **Condominio via Grassi 3/5 – Bresso (Mi)**, atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 34137 del 21/07/2016, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 07/10/2016 ai nn. 112352/71180.

Riferito limitatamente a: quota 1/2, unità neg. n. 1, per diritto proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

B 162 – Bresso, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 85, sub. 5, A/3, via Giulio Grassi 3, 5 vani, piano 1-3.

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **Omissis e Omissis**, a favore di **CAPITAL MORTGAGE S.r.l. – Verona (VR)**, atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 34774 del 25/09/2017, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 16/010/2017 ai nn. 123425/79235.

Riferito limitatamente a: quota 1/1, unità neg. n. 1, per diritto proprietà

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

B 162 – Bresso, Catasto Fabbricati, foglio 7, mapp. 85, sub. 5, A/3, via Giulio Grassi 3, 5 vani, piano 1-3.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: al 22/03/2018 risulta un debito di **€ 858,66** quale saldo gestione 2016/2017 e saldo gestione precedente.

(cfr. estratto conto condominio via Grassi, 3 – allegato)

Millesimi di proprietà 106,050

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17 € 1.100,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni circa € 858,66

Spese condominiali totali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 858,66**

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Avvertenze ulteriori:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'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.

Attestazione Prestazione Energetica non presente.

Classe energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. La scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

Informazioni derivanti dall'atto di compravendita:

- I sig.ri **Omissis e Omissis** dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.
- La parte venditrice, dichiarandosi a conoscenza delle norme previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta che le opere di costruzione relative all'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo Settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state apportate alle stesse modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi..

La parte venditrice dichiara di non essere in grado di fornire l'attestazione dell'abitabilità di quanto venduto e la parte acquirente ne prende atto. Prezzo convenuto dalle parti: € 210.000,00.

(cfr. copia atto compravendita – allegato)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 06/09/2006 in forza di:

atto di compravendita a firma del dott. Maria Ines Iannaccone (Notaio in Seregno) in data 06/09/2006 al Rep n. 58088/18559, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 11/09/2006 ai nn. 139453/74497.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Al ventennio l'immobile risultava di proprietà del sig. **Omissis** per la quota di 1/2 e **Omissis** per la quota di 1/2, In forza di divisione a firma del dott. Lucia Bassani (Notaio in Milano), in data 05/05/1978 al repertorio n. 24098/5556, trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 02/06/1978 ai nn. 27789/23907.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 In forza di successione, in morte della sig.ra **Omissis** deceduta in data 26/10/1980, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 02/05/1983 ai nn. 25930/20956 la quota di 1/2 veniva ereditata dal figlio **Omissis**. La cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 13/04/2006 ai nn. 57515/29169.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 In forza di atto di compravendita a firma del dott. Maria Ines Iannaccone (Notaio in Seregno) in data 06/09/2006 al Rep n. 58088/18559, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 11/09/2006 ai nn. 139453/74497 il sig. **Omissis** vendeva ai sig.ri **Omissis e Omissis** per la quota di un 1/2 ciascuno.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le opere originarie relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono state realizzate in data anteriore al 1967. Licenza per opere Edilizie n. 90 del 27/09/1959, Licenza per opere Edilizie (box) n. 98 del 1960.

7.1 Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 27/10/1977 – Bresso (Mi), si rilevano difformità relative all'assetto distributivo interno:

- Il muro divisorio tra il soggiorno e il disimpegno è stato in parte eliminato creando un muretto, sono state chiuse due porte una tra la cucina e la camera e l'altra tra le due camere.

Note generali:

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è risultato che per le suddette modifiche, non è stato presentato nessun progetto.

Il potenziale acquirente, (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia e fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti), dovrà presentare una "Cila in sanatoria", affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, e anche l'esecuzione della variazione catastale dell'unità immobiliare.

Cila in Sanatoria: € 1.000,00 fisse

Compenso professionale € 1.000,00 circa

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 circa

Totale € 2.500,00 circa oltre oneri di legge che, decurtati dal valore del bene, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Nota

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria e varie al momento non quantificabili).

(cfr. copia autorizzazione Edilizia n. 90 del 1959 – allegato)

(cfr. copia autorizzazione Edilizia n. 98 del 1960 – allegato)

(cfr. copia planimetrie atti di fabbrica – allegato)

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Agibilità:

Nel fascicolo è presente l'abitabilità del 1960.

(cfr. copia abitabilità del 1960 – allegato)

7.3 Conformità urbanistica:

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Bresso (Mi), in Tessuto Consolidato – TCR – Tessuto Consolidato Residenziale, dal piano delle regole.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di Bresso (Mi)

Lotto 1

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** in Bresso (Mi), via Giulio Grassi, 3. Unità immobiliare, composta da tre locali e servizi posto al primo piano con annesso vano solaio al piano sottotetto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 89** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Bresso (Mi) come segue:

intestazione:

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

foglio 7, mapp. 85, sub. 5, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, piano 1-3, via Giulio Grassi 3, rendita € 400,25.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

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

prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare, vano scala comune, prospetto su cortile comune per due lati;

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

corridoio comune, altro vano solaio, prospetto su cortile comune per due lati, cortile comune, altra vano solaio.

Appartamento ad uso abitazione, piano primo con annesso vano solaio

Unità immobiliare ad uso residenziale in stabile civile in Bresso (Mi) di quattro piani fuori terra, costituita da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone con annesso vano solaio posto al piano terzo.

Le strutture del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sono in muratura portante, con tamponamenti in laterizio, solai interpiano in latero-cemento, copertura a falde.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, il vano scala e l'atrio d'ingresso, sono in ordine, i balconi in ferro verniciato sia su strada che sul cortile condominiale, tapparelle in PVC.

Ascensore non presente.

Lo stabile non ha un servizio di portineria.

Riscaldamento centralizzato con termosifoni, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas installata in cucina.

Lo stato di manutenzione delle parti esterne è sufficiente.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali non limitano l'abitabilità, l'appartamento è in buone condizioni, sarebbe auspicabile il rinnovamento delle tinteggiature interne. Nel corso del sopralluogo, per quanto attiene al fabbricato, non sono state rilevate condizioni strutturali pregiudizievoli.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano primo				
Appartamento	83,76	1	83,76	Buone
Balcone	4,30	0.5	2,15	
Piano terzo				
Solaio	12,80	0,25	3,20	

Totale	100,86	89,11
Totale	Arrotondato	89,00

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i coefficienti di destinazione e piano, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare).

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superficie dei balconi a livello = 0,50;

Superficie pertinenze (cantine e solai) non a livello = 0,25.

Si precisa che nel conteggio delle superfici, le murature confinanti con altre proprietà o con parti comuni, sono state conteggiate al 50%, le murature interne e quelle esterne confinanti con cortili o giardini, sono state valutate senza riduzioni.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciute. Condizione: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in pvc e vetro camera. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a gesso e varie mani di pittura. Condizioni: lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura. Lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagni e cucina ceramica.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti (componente edilizia): ubicazione: tutta l'unità.
materiale: marmette.,
Pavimentazione: bagno.
Materiale: ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: Legno.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto): alimentazione: non conosciuta.
Condizioni: non verificate.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V.
Condizioni: non verificate.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Fognatura (impianto): tipologia:
Fognatura: non verificata.
Condizioni: non ispezionata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non conosciute.
Bagno completo di quattro apparecchi (vasca).
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: riscaldamento centralizzato.
Condizioni: non verificata.
Caloriferi: termosifoni in ghisa.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: Non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) Non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pertinenze:

Solaio

E' posto al piano sottotetto, si accede dalla scala condominiale.

Segnalazioni:

Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (gas, elettrico).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Note sulla metodologia della stima

Il 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 del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione per qualità, stato di manutenzione, conformità;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

Tutto ciò premesso:

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, confrontando i dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per immobili simili, con i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, e i dati pubblicati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa Immobiliare di Milano.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017
 - Rapporto immobiliare 2017 – OMI
 - TeMA – 1° semestre 2017
 - Borsino immobiliare 2018
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Ufficio Tecnico del Comune di Bresso;
- Ufficio Accesso agli atti del Comune di Bresso;
- Ufficio anagrafe del Comune di Bresso;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati.

9.3. Valutazione immobili

Nel caso in esame, si può affermare che l'unità immobiliare, si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente buono, è ubicata in una zona residenziale.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali non limitano l'abitabilità. Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in Bresso (Mi), via Giulio Grassi 3, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, dedotti i rispettivi coefficienti di differenziazione, pari a:

Appartamento di tipo civile, centrale, piano primo:

€/mq 1.450,00 – 1.800,00 valori riferimento agenzia del territorio

€/mq 1.261,00 – 1.711,00 valori riferimento borsino immobiliare

€/mq 1.250,00 – 1.500,00 valori riferimento TeMA

€/mq 1.495,33 valore medio**Coefficienti di differenziazione:**

Età	oltre 50	0,80
Tipologia	abitazione	1,00
Posizione	centrale	1,20
Piano senza ascensore	primo	1,00
Stato conservazione	buono	1,00
Caratteri ambientali	normali	0,95
Caratteri tecnologici	buoni	1,00

€/mq 1.495,33 x (0,80 x 1,00 x 1,20 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00) = €/mq 1.363,74

€/mq 1.364,00**valutazione appartamento e pertinenze****Comune di Bresso (Mi)****Lotto 1****Immobile 1**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** in Bresso (Mi), via Giulio Grassi, 3. Unità immobiliare, composta da tre locali e servizi posto al primo piano con annesso vano solaio al piano sottotetto.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 89** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Bresso (Mi) come segue:**intestazione:****Omissis***Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.***Omissis***Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.***Descrizione:****foglio 7, mapp. 85, sub. 5**, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, piano 1-3, via Giulio Grassi 3, rendita € 400,25.**Abitazione di tipo civile, centrale.****€/mq 1.364,00 x mq 89 = € 121.396,00****9.3. Valutazione immobili**

n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/2)
1	A	Abitazione	89.00	€ 121.396,00	€ 60.698,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto.

Adeguamenti e correzioni della stima:**Lotto 1**Riduzione del valore di stima, così come disposto dal G.E. - **5%** - **€ 6.070,00**

Spese:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale | - € 2.500,00 |
| 2. Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | -€ 860,00 |

9.4. Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 1

Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova € 112.000,00

Valore dell'immobile occupato (- 20%) € 89.600,00

- | | | |
|------------------------|-------------|----------|
| • (1/2) Omissis | € 56.000,00 | libero |
| | € 44.800,00 | occupato |
| • (1/2) Omissis | € 56.000,00 | libero |
| | € 44.800,00 | occupato |

Riepilogo lotti asta

n. Lotto	Immobile	Sup. comm. mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/2	Prezzo base asta intero	Prezzo base asta quota 1/2
1	Abitazione	89,00	121.396,00	60.698,00	112.000,00	56.000,00

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

ALLEGATI

1. Verbale d'udienza;
2. Estratto di mappa;
3. Planimetria catastale;
4. Visura storica per immobile;
5. Estratto conto condominio via Grassi, 3;
6. Certificato contestuale residenza e famiglia;
7. Ispezioni ipotecarie Milano 2;
8. Verifica contratti locazione Agenzia Entrate Milano 2;
9. Copia autorizzazione Edilizia n. 90 del 1959;
10. Copia autorizzazione Edilizia n. 98 del 1960;
11. Copia planimetrie atti di fabbrica;
12. Copia abitabilità del 1960.

Si attesta di avere inviato al creditore precedente e intervenuti, copia della relazione peritale mediante posta elettronica certificata, e ai debitori esecutati, copia della relazione mediante posta elettronica.

Milano, 07/05/2018

L'esperto nominato
architetto Nunzia Cacciola