

**Tribunale di Milano**  
**Sezione III Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari di Milano**

promossa da:  
**Banco di Desio e della Brianza S.p.A.**  
contro:  
//

1

**N° Gen. Rep. 264/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2018 ore 11.40

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

Custode giudiziario: **Avv. Luca Salati**



**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico Incaricato: Arch. Sonia Clea Papette***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6890  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n.9148*

*con studio in Milano -Via F.lli Bronzetti.n.8  
Telefono: 0254019374 fax: 0289280366  
pec: papette.6890@oamilano.it  
pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it*

<b>INDICE ARGOMENTI</b>	<b>pag</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI Lotto 1(A) e Lotto 2(B)	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	6
5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Proprietari nel ventennio	6
7. REGOLARITA' EDILIZIA	7
7.1. Pratiche edilizie	7
7.2. Precisazioni	7
7.3. Destinazione urbanistica	7
8.1 Descrizione appartamento di cui al lotto 1 Consistenza	7 7
8.2 Descrizione appartamento di cui al lotto 2 Consistenza	8 8
8.3 Caratteristiche descrittive immobile Finiture – impianti	9 10
<b>9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE</b>	<b>11</b>
9.1 Criterio di stima	11
9.2. Fonti di informazioni	11
9.3. Valutazione corpi	11
9.4.1 Valutazione lotto 1 unità sub 2	12
9.4.2 Valutazione lotto 2 unità sub 3	12
<b>Elenco ALLEGATI</b>	<b>13</b>
A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PAVIA	
B.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 2:	
B.1.1) PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA	
B.1.2) VISURE STORICHE	
B.2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 3:	
B.2.1) PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA	
B.2.2.)VISURE STORICHE,	
C.1) ELABORATI FOTOGRAFICI SUB 2	
C.2) ELABORATI FOTOGRAFICI SUB 3	
D) ESTRATTO DOCUMENTI PRATICHE EDILIZIE	
E) PGT NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
F) TITOLO DI PROVENIENZA - ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETA'	
G) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB 2	
H) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB 3	
I) APE SUB 2	
L) APE SUB 3	
M) CERTIFICATO DI MORTE SIG.RA //	
N) ATTESTAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA	

**Beni immobili siti in  
Bareggio Via Firenze n°1  
Lotto 1 e 2**

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

**LOTTO 1**

- A.** Piena proprietà per la quota di (1/1), di **Appartamento** sito in Bareggio, via Firenze, al civico 1, ubicato al piano rialzato.  
Composto da tre locali, cucina e un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m<sup>2</sup>**82**, circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Proprietà e diritti di quota**

//, nata a Bareggio il 12-06-1948 - C.F. //, (usufrutto per 1/1 bene personale)

**SC di // e C. S.a.s.** con sede in (nuda proprietà per 1/1).

Si precisa che la Sig.ra // è deceduta in data **21-11-2017**(All. M).

**Descrizione catastale:**

**Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub. 2**, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; superficie catastale totale m<sup>2</sup>83, escluse aree scoperte m<sup>2</sup>83, posto al piano T-S1°; rendita € 336,99.

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

cortile comune su tre lati, vano scala e pianerottolo, altra proprietà

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

cortile comune, altra proprietà, corridoio parti comuni, altra proprietà.

**LOTTO 2**

- B.** Piena proprietà per la quota di (1/1), di **Appartamento** sito in Bareggio, via Firenze, al civico 1, ubicato al piano rialzato.  
Composto da quattro locali, cucinotto e un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m<sup>2</sup>**93**, circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Proprietà e diritti di quota**

//, nata a Bareggio il 12-06-1948 - C.F. //, (usufrutto per 1/1 bene personale)

**SC di // e C. S.a.s.** con sede (nuda proprietà per 1/1).

Si precisa che la Sig.ra // è deceduta in data **21-11-2017** (All. M).

**Descrizione catastale:**

**Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub.3**, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5; superficie catastale totale m<sup>2</sup>94, escluse aree scoperte m<sup>2</sup>94, posto al piano T-S1°; rendita € 374,43.

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

vano scala ingresso, pianerottolo e vano scala e ascensore, cortile comune su due lati, cortile su via Firenze.

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

cortile comune su due lati, altra proprietà, corridoio parti comuni, altra proprietà.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato in Bareggio, comune dell'hinterland milanese posto lungo la strada SPex SS1 che collega Milano a Novara. Il territorio comunale si estende per una superficie di m<sup>2</sup>11.38. Il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari, è costituito da tre piani fuori terra più piano seminterrato adibito a cantine. La costruzione risale ai primi anni '70 e lo stato di conservazione è buono.

**Caratteristiche zona:** lo stabile è ubicato nell'area est del comune di Bareggio a carattere residenziale con costruzioni a medio-bassa densità edilizia; parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zone a prevalente carattere residenziale, a m. 500 dal Municipio.

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia, ufficio postale, Carrefour market centro comunale polivalente Martin Luther King, sportelli bancari, bar pizzerie, ristoranti.

**Collegamenti pubblici:** autobuslinea busATM Movibus n.424 (Via Morandi, Via Gallina (Bareggio)- Molino Dorino (Milano) e linea bus Movibus n. Z620, via Novara, via Milano (Bareggio- Molino Dorino (Milano)).  
Stazione ferroviaria più vicina Vittuone-Arluno.

4

## 3. STATO DI POSSESSO

### Lotto 1 A. Unità immobiliare sub 2

L'immobile risulta libero al decreto di trasferimento.

Dalle indagini eseguite, l'immobile risulta locato con titolo non opponibile alla procedura esecutiva, in quanto stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento del 15-05-2015.

Contratto di locazione di immobile tra società SC Immobiliare Sas di // Costanza & C. che concede in locazione alla Sig. , l'unità immobiliare di cui al foglio 13, mapp.377, sub 2, per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01-01-2018 al 31-02-22, per la somma di € 300,00 mensili. Si allega copia del contratto (All. G).

### Lotto 2 B. Unità immobiliare sub 3

L'immobile alla data del trasferimento risulterà occupato.

Dalle indagini eseguite, l'immobile risulta locato con titolo opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento del 15-05-2015.

Contratto di locazione di immobile tra società , l'unità immobiliare di cui al foglio 13, mapp.377, sub 3, per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01-09-2014 al 31-08-2018, per la somma di € 5.760,00 annue, 480,00 mensili, oltre spese per € 1.800 anno. Si ritiene l'importo di locazione congruo. Si allega copia del contratto (All. H).

## 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**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro // (terzo datore di ipoteca (sede Varese) in data 28-07-2009, Rep n. 40767/19734, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 31-07-2009 ai nn. 17034/3249.

Importo capitale: € 180.000,00

Importo ipoteca: € 360.000,00

Durata: 15 anni

Riferito agli immobili di cui al foglio n.13; mapp. n. 377, Sub. 2 e 3.

**ipoteca giudiziaria:** derivante da decreto ingiuntivo contro // (quota di 1/1 diritto di usufrutto) a favore di **Intesa San Paolo SpA** atto a firma dell'Avv. Emilio Tosi, in data 10-12-2013, Rep n. 45935, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 05-11-2014 ai nn. 14192/2337.

Importo capitale: € 139.965,23

Importo ipoteca: € 176.965,23

Interessi: € 32.000,00

Spese: € 5.000,00

Riferito anche agli immobili di cui al foglio n.13; mapp. n. 377, Sub. 2 e 3.

#### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro **SC di // e C. S.a.s.** per il diritto di nuda proprietà (1/1) e // per il diritto di usufrutto (1/1), a favore di **Banco di Desio e della Brianza SpA**, in forza di verbale di pignoramento n. rep. 283 del 09-01-2015, Avv. Nadia Olgiati, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II, di Pavia in data 15-05-2015 ai nn. 6253/4146.

Riferito agli immobili di cui al foglio n.13; mapp. n. 377, Sub. 2 e 3.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Trascrizione** – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di // Sandro, per il diritto di usufrutto (quota 1/1) in regime di bene personale contro // per il diritto di usufrutto (quota 1/1) in regime di bene personale, atto a cura del Notaio Ferdinando Cutino, sede Besozzo (VA), n. rep. 71910/16683, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 30-06-2011 ai nn. 11838/7254.

Sezione D: Condizione della suddetta nota la preminenza della Sig.ra // rispetto al marito // Sandro.

**Trascrizione** – Conferimento in Società a favore di **SC di // e C. S.a.s.** per il diritto di nuda proprietà (quota 1/1) contro // per il diritto di nuda proprietà (quota 1/1) in regime di bene personale. Atto a cura del Notaio Ferdinando Cutino, sede Besozzo (VA), n. rep. 71910/1683, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 30-06-2011 ai nn. 11838/7254 (All.F).

Sezione D - La Sig.ra // ha conferito, riservandosi l'usufrutto, per il coniuge Sig. // Sandro, che ha accettato la nuda proprietà delle unità immobiliari ubicate in Bareggio, di cui al quadro B della nota di trascrizione.

(sono comprese le unità immobiliari di cui al foglio n.13; mapp. n. 377, Sub. 2 e 3).

**Trascrizione** Atto di donazione del 28-06-2005, rep. 134638/21968, notaio Nicola Caputo, favore di // Beatrice Maria, contro Viganò Teresa, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 22-07-2005, ai nn. 15683/8808.

**Trascrizione** Atto di rinuncia ad opposizione, del 24-04-2008, rep. 47874/14578, notaio Sergio Bucchini, trascritto presso la

Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 09-05-2008, ai nn. 10842/6594, nel quale // Maria, dichiaravano di rinunciare al proprio diritto di fare opposizione alle donazioni a favore delle medesime.

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dalle indagini eseguite gli immobili non sono conformi al progetto edilizio approvato,

**4.3.2. Conformità catastale:** nello stato di fatto sono state riscontrate alcune modifiche interne alle unità immobiliari

### **5. ALTRE INFORMAZIONI**

#### **Note informative spese condominiali**

##### **Lotto 1.A** (sub 2)

Spese ordinarie gestione 2017 = € 252,71

Spese ordinarie gestione 2018 = € 663,26 Totale debito = € 915,97

##### **Lotto 2.B** (sub 3)

Spese ordinarie gestione 2017 = € 342,47

Spese ordinarie gestione 2018 = € 747,00 Totale debito = € 747,00

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1 Attuali proprietari:**

**Sig.ra //**, nata a Bareggio il 12-06-1948 - C.F. //, (usufrutto per 1/1 bene personale) e **SC di // e C.S.a.s.** con sede in Varese, C.F. 03236270124 (nuda proprietà per 1/1), in forza di atto di donazione del 28-06-2005, da Viganò Teresa (usufrutto), a firma del Dott. Nicola Caputo (sede Lainate) rep. n.134638, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 22-07-2005 ai nn.15683/8808 e in parte in forza dell'atto di conferimento in Società del 31-05-2011, rep. 71910, a firma del notaio Ferdinando Cutino (Besozzo), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia ai nn. 11837/7254.

Precisazioni donazione: Atto di rinuncia ad opposizione, del 24-04-2008, rep. 47874/14578, notaio Sergio Bucchini, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 09-05-2008, ai nn. 10842/6594, nel quale // , dichiaravano di rinunciare al proprio diritto di fare opposizione alle donazioni a favore delle medesime.

#### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**6.2.1. Sig.ra Viganò Teresa**, nata a Garbagnate Milanese il 23-07-1923, l'acquisto del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili pervenne in parte per atto di del 12-07-1960, rep. n.22243, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 25-07-1960 ai nn.3249/2540 e in parte per atto di acquisto del 15-05-1961, rep. n.25399, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 27-05-1961 ai nn.2780/2147.

### **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

#### **7.1 Pratiche edilizie**

- **Nulla osta per l'esecuzione lavori edili, pratica edilizia n. 52/70** rilasciata dal Comune di Bareggio il 17-08-1970 alla Sig.ra Viganò Teresa in // per la costruzione di casa civile abitazione in via Madonna Pellegrina /ang Via Firenze.

- **Autorizzazione di abitabilità** del 31-12-1972, pratica edilizia n.52/1970, rilasciata dal Comune di Bareggio alla Sig.ra Viganò Teresa in // per la costruzione di casa civile abitazione in via Firenze.

Lo stato dei luoghi rilevato non è conforme al progetto edilizio approvato, poiché si evince che lo stabile presenta un diverso orientamento e le planimetrie risultano simmetricamente capovolte rispetto al progetto depositato. La scrivente ha interpellato l'ufficio tecnico del Comune, che però non ha preventivato i costi necessari per l'eventuale complessiva sanatoria dell'edificio. Copia della documentazione edilizia in allegato D.

#### 7.2 Lotto 1 sub 2 - Costi per eventuale regolarizzazione edilizia

Per le modifiche interne all'appartamento si stimano i costi per la sanatoria:

1 - Pratica edilizia presso il Comune di Bareggio

- Pratica edilizia (professionista) = € 800,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22%.  
+ Oblazione Comune € 1.000,00 + € 63,00 diritti.

2 - Pratica catastale DOCFA presso il Catasto di Bareggio per variazione (professionista) € 400,00 (+C.n.A. 4% e I.V.A. 22%)+Diritti catastali € 50,00.

Riepilogo costi:

Pratica edilizia = € 800,00, oltre C.n.A. 4% e I.V.A. 22% = € 1.015,04

Oneri comunali sanatoria € 1.000+63 = € 1.063,00

Totale complessivo per regolarizzazione edilizia: = **€ 2.528,00**

#### 7.3 Lotto 1 sub 2 - Costi per eventuale regolarizzazione edilizia

Per la regolarità edilizia il tavolato divisorio tra soggiorno e ingresso deve essere ricostruito oppure le opere devono essere sanate; si stimano i seguenti costi:

1 - Pratica edilizia presso il Comune di Bareggio

- Pratica edilizia (professionista) = € 800,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22%.  
+ Oblazione Comune € 1.000,00 + € 63,00 diritti.

2 - Pratica catastale DOCFA presso il Catasto di Bareggio per variazione (professionista) € 400,00 (+C.n.A. 4% e I.V.A. 22%)+Diritti catastali € 50,00.

Riepilogo costi:

Pratica edilizia = € 800,00, oltre C.n.A. 4% e I.V.A. 22% = € 1.015,04

Oneri comunali sanatoria € 1.000+63 = € 1.063,00

Totale complessivo per regolarizzazione edilizia: = **€ 2.528,00**

7.4. **La destinazione urbanistica** dell'area in cui è inserito l'immobile di via Firenze 1 prevista dal PGT del Comune di Bareggio, risulta essere ambito di tessuto urbano consolidato estensivi, prevalentemente residenziali, regolato secondo l'art. 4.4.3 delle norme tecniche d'attuazione. (All E)

## 8.1 Descrizione appartamento di cui al lotto 1 punto A

### LOTTO 1

**A.** Piena proprietà per la quota di (1/1), di **Appartamento** sito in Bareggio, via Firenze, al civico 1, ubicato al piano rialzato.

Composto da tre locali, cucina e un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **m<sup>2</sup>82**, circa.

#### **Descrizione catastale:**

**Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub. 2**, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; superficie catastale totale m<sup>2</sup>83, escluse aree scoperte m<sup>2</sup>83, posto al piano T-S1°; rendita € 336,99.

All'unità immobiliare, ubicata al piano rialzato si accede mediante la rampa di scale di sette gradini posta all'ingresso dello stabile che immette sul pianerottolo. L'appartamento è così composto - zona giorno: ingresso-soggiorno, locale pranzo e cucinotto; zona notte: disimpegno, due camere e bagno.

L'appartamento ha una tripla esposizione. L'altezza interna ai locali è di cm.300. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

In relazione alla planimetria catastale si rileva che la parete tra soggiorno e ingresso è stata demolita.

Serramenti esterni in legno di douglas con vetro singolo, sistema oscurante con avvolgibili, porte interne in legno; porta d'ingresso blindata,

Finiture – pavimenti: nel soggiorno e nelle camere marmo tipo palladiana, nel locale pranzo e cucinotto piastrelle in ceramica.

Bagno dotato di lavabo, bidet, w.c. e vasca. Caldaietta a gas metano per produzione acqua calda. Impianto di riscaldamento centralizzato.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina di pertinenza di m<sup>2</sup> 13, ca.,

## CONSISTENZA

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano rialzato (sub 2)</b>					
Appartamento	78,64	1.00	<b>78,64</b>	Tripla Nord est-sud	buone
Locale cantina	13,00	0.25	<b>3,25</b>	Nord	
<b>Totale unità immobiliare</b>			<b>81,89</b>		
<b>Totale</b>			<b>82,00</b>		

8

### 8.1 Descrizione appartamento di cui al lotto 2 punto B

#### LOTTO 2

**B.** Piena proprietà per la quota di (1/1), di **Appartamento** sito in Bareggio, via Firenze, al civico 1, ubicato al piano rialzato.

Composto da quattro locali, cucinotto e un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di **m<sup>2</sup>93**, circa.

#### Descrizione catastale:

**Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub. 3**, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5; superficie catastale totale m<sup>2</sup>94, escluse aree scoperte m<sup>2</sup>94, posto al piano T-S1°; rendita € 374,43.

All'unità immobiliare, ubicata al piano rialzato si accede mediante la rampa di scale di sette gradini posta all'ingresso dello stabile che immette sul pianerottolo.

L'appartamento è così composto - ingresso-soggiorno, cucinotto, due camere e bagno. L'appartamento ha una tripla esposizione. L'altezza interna ai locali è di cm.300. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

In relazione alla planimetria catastale si rileva che sono state apportate delle modifiche interne con demolizione di tavolati nella zona dell'ingresso e spostamento di divisorio in un locale.

Serramenti esterni in legno di douglas con vetro singolo, sistema oscurante con avvolgibili, porte interne in legno, porta d'ingresso blindata,

Finiture – pavimenti: nel soggiorno, nelle camere, nel cucinotto e nel bagno piastrelle in ceramica.

Bagno dotato di lavabo, bidet, w.c. e doccia; Caldaietta a gas metano per produzione acqua calda. Impianto di riscaldamento centralizzato.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina di pertinenza di m<sup>2</sup> 12, ca.

## CONSISTENZA

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano rialzato (sub 3)</b>					
Appartamento	90,00	1.00	<b>90,00</b>	Tripla est-sud-ovest	buone
Locale cantina	12,00	0.25	<b>3,00</b>	est	
<b>Totale unità immobiliare</b>					
<b>Totale</b>			<b>93,00</b>		

### 8.3 Descrizione dell'immobile

L'edificio, costituito da tre piani fuori terra più piano seminterrato, è stato costruito nei primi anni '70. E' inserito in un lotto recintato, all'angolo tra via Madonna Pellegrina e via Firenze, in cui le aree prospicienti la strada sono costituite da superfici adibite a verde con piante ad alto fusto ed aiuole. Le facciate interne del fabbricato affacciano sul cortile dello stabile, in parte destinato a parcheggio delle auto.

Il fabbricato e le parti comuni si presentano in buone condizioni di manutenzione.

#### Caratteristiche costruttive e finiture

##### Strutture verticali

(struttura): materiale: struttura portante in C.A.

##### Travi (struttura):

materiale: C.A.

##### Solai (struttura):

tipologia: laterocemento

Muratura (struttura): tipologia: facciate con rivestimento intonaco colore beige.  
Condizioni: buone

##### Copertura (struttura e tipologia: copertura a falde i rivestimento)

##### Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: porte in legno  
porta d'ingresso di tipo blindata

##### Infissi esterni (componente edilizia):

ante a battente in legno tinto douglas con vetro singolo.  
Sistema oscurante con avvolgibili

<i>Pareti (interne):</i>	materiale: stabilitura con pittura bianca
<i>Pavimenti atrio e scale: (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco+tinteggiatura marmo botticino
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta a vetri con telaio in alluminio
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente ma non funzionante
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia,
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con caldaia alimentata da combustibile a gasolio.
<i>Scala condominiale e rivestimenti androne e scala:</i>	tipologia: in C.A. rivestimento: lastre di marmo Condizioni: buone
<i>Certificazione energetica:</i>	Lotto 1. A. Classe energetica G – Eph. 378,47 Kwh/m <sup>2</sup> anno Valido fino al 17-04-20121 (All I)  Lotto 2. B. Classe energetica G – Eph. 394,87 Kwh/m <sup>2</sup> anno Valido fino al 17-04-20121 (All L)

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

### 9.1 Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. Le superfici commerciali sono state calcolate con i coefficienti di ponderazione, secondo la norma UNI 10750.2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

La valutazione mediante l'applicazione di una stima analitico-sintetica prende in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzate nella relazione.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

-metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare in oggetto, conducendo indagini dirette presso le Agenzie Immobiliari dell'area di Bareggio in cui è inserito l'immobile.

Le quotazioni medie per immobili simili, in buone condizioni, vengono stimate da un minimo di € 1.100/m<sup>2</sup> a un massimo di € 1.300/m<sup>2</sup>. Considerando le caratteristiche degli appartamenti e la loro reale commerciabilità, si ritiene equo attribuire all'unità immobiliare il valore di € 1.200/m<sup>2</sup>.

Inoltre, se l'immobile risulta locato, si applica una riduzione del 15%.

### 9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Bareggio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Ufficio Tecnico del comune di Bareggio
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato di TeMA – Borsa Immobiliare Prezziario Imm.re di Milano e provincia – 2° semestre 2017
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017
  -

### 9.3 Valutazioni corpi

	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 1	1.A	Appartamento sub 2	82	€ 98.400,00	€ 98.400,00
LOTTO 2	2.B	Appartamento sub 3	93	€ 111.600,00	€ 111.600,00
	<b>TOTALE</b>			€ 210.000,00	€ 210.000,00

**VALUTAZIONE****Lotto 1 unità immobiliare sub 2** valore € 98.400,00**9.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non considerati dal perito come da disp. del i.E.	-€ 4.920,00
Spese sanatoria per modifiche interne	-€ 2.528,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Prezzo base d'asta del lotto 1**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 90.952,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"** (arrotondamento) **€ 90.000,00****VALUTAZIONE****Lotto 2 unità immobiliare sub 3** valore € 210.000,00**9.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non considerati dal perito come da disp. del G.E.	-€ 5.580,00
	-€ 2.528,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Prezzo base d'asta del lotto 2**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 103.492,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"** (arrotondamento) **€ 103.492,00****Prezzo immobile locato** (riduzione del 15%) € 87.968,20  
**€ 88.000,00**

Milano, 14 maggio 2018

L'esperto  
Arch. Sonia Clea Papette

## ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PAVIA
- B.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 2:
  - B.1.1) PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA
  - B.1.2) VISURE STORICHE
- B.2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 3:
  - B.2.1) PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA
  - B.2.2.)VISURE STORICHE,
- C.1) ELABORATI FOTOGRAFICI SUB 2
- C.2) ELABORATI FOTOGRAFICI SUB 3
- D) ESTRATTO DOCUMENTI PRATICHE EDILIZIE
- E) PGT NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- F) TITOLO DI PROVENIENZA - ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETA'
- G) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB 2
- H) CONTRATTO DI LOCAZIONE SUB 3
- I) APE SUB 2
- L) APE SUB 3
- M ) CERTIFICATO DI MORTE SIG.RA //
- N) ATTESTAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA