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

Omissis

Vs.

Omissis

con l'intervento di

Omissis

N. Gen. Rep. **400/2015**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. Anna Rita Borri

PERIZIA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: arch. Alessandra Cavallo
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10477
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10582
PEC: cavallo.10477@oamilano.it



RIEPILOGO

Dati catastali degli immobili:

nel Comune di **Bresso (Mi)**:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Bresso (MI), via Ambrogio Strada 44, piano T – 4°.

Composta da due locali oltre servizi al piano terreno, solaio di pertinenza al piano 4° sottotetto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 53,00** circa.

Identificati in Catasto – Comune di Bresso(MI) come segue: **intestazione:**

Omissis

omissis

omissis

Proprietà per 1/1

Appartamento e solaio:

fg. 11; part. 151, sub. 3, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, sup. catastale mq 49,00; escluse aree scoperte mq 49,00; piano T, via Ambrogio Strada 44, rendita € 240,15.

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

omissis

omissis

Proprietà per 1/1

Immobili liberi e/o occupati:

Beni immobili occupati dal debitore, nessuno era presente al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione dante causa il debitore.

Valore degli immobili liberi e/o occupati:

Valore dell'immobile 1/1

€ 50.000,00

libero



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**



**Beni immobili siti in:
Bresso (MI)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

nel Comune di **Bresso**:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Bresso (MI), via Ambrogio Strada 44, piano T – 4°.

Composta da due locali oltre servizi al piano terreno, solaio di pertinenza al piano 4° sottotetto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 53,00** circa.

**Identificati in Catasto – Comune di Bresso (MI) come segue:
intestazione:**

Omissis

omissis

omissis

Proprietà per 1/1

Appartamento e solaio:

fg. 11; part. 151, sub. 3, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, sup. catastale mq 49,00; escluse aree scoperte mq 49,00; piano T, via Ambrogio Strada 44, rendita € 240,15.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario.
- VARIAZIONE del 14/07/1986 in atti dal 24/06/1992 VAR CONS (n. 90340/1986).

Annotazioni:

- VAR CONS.

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

altra unità immobiliare, cortile comune, mappale 175, altra unità immobiliare, corridoio comune.

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

altro solaio, mappale 155, altro solaio, corridoio comune.

Segnalazioni:

Appartamento: in sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 14/07/1986, non si rilevano difformità.

Solaio: non è indicato il piano del solaio.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Bresso (Mi)

Caratteristiche zona: decentrata a traffico locale.

Contesto abitazioni mono e plurifamiliari, tipologia civile.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e servizi.

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

Servizi offerti dalla zona: parcheggi pubblici scarsi, scuole elementari e medie, asilo nido, negozi vario genere, centro commerciale supermercato Il Gigante, vicinanze cimitero di Bruzzano, parco Nord Milano, strutture sportive, aeroporto di Bresso.

Collegamenti pubblici: dista 12 km da Milano centro;

in automobile: da Milano su viale Enrico Fermi, seguire direzione Parco Nord e/o cimitero Bruzzano, poi via Vittorio Veneto; oppure viale Fulvio Testi, poi via Clerici e infine via V. Veneto.

in autobus: autobus linea 83 (da piazza Ospedale Maggiore Niguarda) -166 fermata via V. Veneto/via Dante; linea 708 – 785 fermata piazza Italia.

3. STATO DI POSSESSO

Beni immobili occupati dal debitore, nessuno era presente al momento del sopralluogo. L'avvocato del debitore ha consentito la visita per conto del suo assistito.

Dalla verifica nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione dante causa il debitore (cfr. certificato residenza/famiglia allegato).

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. di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.

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, contro **omissis**, a favore di **omissis**, atto di mutuo del Notaio Dott. Gianpaolo Cesati – Milano, in data 22/07/1996 repertorio n. 8912/760, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 01/08/1996 ai nn. 12968/68183.

Riferita limitatamente a: quota 1/1

Diritto: proprietà

Capitale: Lire 50.000.000

Totale: Lire 100.000.000

Interesse: 11,50% annuo

Durata: 10 anni

B162 - Bresso - Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 11, part. 151, sub. 3, A/3, vani 4, via A. Strada 44, interno 37.

Nota: iscrizione cui non sono seguiti annotamenti.

Oltre il termine ventennale: scaduto il 22/07/2016.



Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro **omissis**, a favore di **omissis**, atto di mutuo del Notaio Dott. Emanuele Ferrari – Milano, in data 16/02/2006 repertorio n. 131059/8184, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 10/03/2006 ai nn. 8390/36508.

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 150.000,00

Totale: € 300.000,00

Spese: € 150.000,00

Interesse: 2,8% annuo

Durata: 25 anni

B162 - Bresso - Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 11, part. 151, sub. 3, A/3, vani 3, via Strada 44.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **omissis**, a favore di **omissis**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 13775 del 14/07/2011; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il. in data 12/09/2011, ai nn. 64919/106093.

B162 - Bresso - Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 11, part. 151, sub. 3, A/3, vani 3, via Ambrogio Strada 44.

Per l'importo di euro 2.856,66, oltre interessi e spese.

Note: pignoramento associato alla procedura esecutiva RGE 2636/2011, estinta con provvedimento del GE dott. Piscopo il 30/09/2014.

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **omissis**, a favore di **omissis**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 3525 del 07/02/2015; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il. in data 26/02/2015, ai nn.11219/16766.

B162 - Bresso - Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 11, part. 151, sub. 3, A/3, vani 3, via Ambrogio Strada 44.

Per l'importo di euro 2.297,94 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Per quanto riguarda i **costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli**, gravanti sugli immobili pignorati, premesso che:

- la Conservatoria dei RR.II. non rilascia alcuna certificazione in merito;
- la scrivente non risulta abilitata per una precisa valutazione degli stessi, a fronte delle molteplici normative che disciplinano la materia;

si è appreso dalla Conservatoria dei RR.II. che,

- la cancellazione di ogni singolo **pignoramento**, comporta un costo pari a € 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;
- la cancellazione di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie;



- la cancellazione di ogni **ipoteca giudiziale**, comporta un costo pari a € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso;

resta comunque inteso, che ogni formalità, potrebbe avere specificità tali, da modificare gli importi suddetti, rendendoli difficilmente preventivabili.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme.

4.3.2. Conformità catastale: conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- quota millesimi proprietà e manutenzione condominio: **15,33/1000**;
- debito complessivo al 31/05/2016: **€ 10.684,74** oltre interessi e spese legali;
- debito esercizio condominio 2014/2015: **€ 4.000,00**;
- spese gestione ordinarie annue circa: **€ 1.800,00**;
- cause in corso: n. 3 appartamenti soggetti ad espropriazione immobiliare, spesa non quantificabile;
- spese straordinarie deliberate: riqualificazione centrale termica, valvole e contabilizzatori, 19 rate dal 30/12/11 al 30/11/2016 per complessivi € 2.588,15.

Si lascia al Giudice dell'esecuzione, ogni valutazione in merito ad una eventuale decurtazione da applicare alla successiva valutazione dell'immobile pignorato, derivante dalla situazione condominiale.

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

Informazioni derivanti dall'atto di compravendita:

- prezzo di vendita del 16/02/2006 pari a € 150.000,00;
- omissis.

(cfr. copia atto compravendita 2006 – allegato).

Altre informazioni: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

omissis

omissis

omissis

Proprietà per 1/1

dal 16/02/2006 in forza di:

atto di compravendita a firma del Dott. Emanuele Ferrari (Notaio in Milano), in data 16/02/2006, n. 131058/8183 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 10/03/2006 ai nn. 18266/36507.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.2 Al ventennio l'immobile risultava intestato alla omissis per titoli anteriori al ventennio.



6.2.3 Con atto di compravendita in data 02/07/1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 18/07/1987 ai nn. 41119/56929, l'immobile è stato trasferito dalla omissis al omissis.

6.2.4 Con atto di compravendita in data 22/07/1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 01/08/1996 ai nn. 43647/68182, l'immobile è stato trasferito dal omissis al omissis.

6.2.5 Con atto di compravendita in data 16/02/2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 10/03/2006 ai nn. 18266/36507, l'immobile è stato trasferito dal omissis al omissis.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Le opere originarie relative al fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente non sono state apportate modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione per la domanda di concessione in sanatoria presentata al Comune di Bresso in data 10/12/1985 prot. 15233, per la quale è stata versata l'intera oblazione dovuta sul c/c 255000, come da ricevuta del 10/12/1985 n. 77.

Autorizzazione edilizia in sanatoria rilasciata il 20/04/1989 (opere denunciate: chiusura di un vano finestra nella camera da letto, formazione di solai).

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, in ambito territoriale e di fattibilità geologica: TUC – tessuto urbano consolidato; TCR – tessuto consolidato residenziale.

Nessun vincolo di tutela e salvaguardia.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

nel Comune di **Bresso**:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Bresso (MI), via Ambrogio Strada 44, piano T – 4°.

Composta da due locali oltre servizi al piano terreno, solaio di pertinenza al piano 4° sottotetto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 53,00** circa.

Appartamento e solaio:

fg. 11; part. 151, sub. 3, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, sup. catastale mq 49,00; escluse aree scoperte mq 49,00; piano T, via Ambrogio Strada 44, rendita € 240,15.

Bilocale ad uso abitazione e solaio - piano T - sottotetto

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da due locali oltre bagno, locale cottura e disimpegno ubicata al piano terreno.

E' di pertinenza dell'unità principale, un locale solaio al piano sottotetto.



L'unità abitativa di ridotta metratura, è situata al piano terreno di uno stabile di tipologia economica, costituito da 4 piani fuori terra, in una zona residenziale, decentrata.

L'accesso pedonale al fabbricato, avviene indirettamente da via Ambrogio Strada. L'esposizione dell'immobile è su unico fronte Est, verso il cortile comune: l'affaccio è sulla copertura dei box interni, non è assolutamente panoramico.

Le strutture dell'edificio sono in cemento armato sistema travi e pilastri, con solai in latero cemento, le facciate sono semplicemente intonacate e tinteggiate, non presentano finiture di pregio o particolarità costruttive, sono in discrete condizioni di manutenzione e uniformi.

La copertura è a falda inclinata, lo stato di manutenzione esterno non è visibile. Internamente, la struttura della copertura non ha nessun tipo di coibentazione.

Il vano scala e l'atrio d'ingresso, sono in discrete condizioni di manutenzione e pulizia.

Il fabbricato non è dotato di ascensore; la portineria non è presente.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, nel vano cottura è installato uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono mediocri, le finiture interne in scadenti condizioni di manutenzione.

Si segnalano: muri umidi e macchie di muffa nella camera da letto sulla parete esterna intorno alla finestra, in bagno e nell'ingresso in prossimità del calorifero. Inoltre si vedono fessurazioni piuttosto estese, sui tavolati della camera da letto.

Si consiglia il rifacimento delle finiture del bagno, la revisione dell'impianto elettrico, il risanamento e la successiva tinteggiatura dei locali danneggiati dall'umidità e/o infiltrazioni d'acqua.

E' consigliabile anche un approfondimento delle cause delle fessurazioni riscontrate sui tavolati della camera da letto (probabile appoggio del controsoffitto portante del bagno).

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano T						
Camera	16,00		1			mediocri
Soggiorno	12,30		1			sufficienti
Cottura	3,70		1			sufficienti
Ingresso	7,30		1			mediocri
Bagno	4,30		1			mediocri
	43,60	50,00	1	50,00		
Solaio – sottotetto	11,40	12,00	0,20	2,40		scadente
				52,40		
Piano T – no ascensore			0,97	51,00		
Comproprietà parti com.			+ 4%	2,00		
Totale				53,00		

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente Esperto, 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): le murature interne, sono state valutate senza riduzioni; si consideri un coefficiente d'incremento pari a + 4% per le parti comuni condominiali, mentre per l'ubicazione al piano terreno senza ascensore, un coefficiente pari a 0,97.



Finiture interne e impianti

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Piano T			
Camera Sup. utile = 16,00 mq h. 297	Pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, porta in legno, serramento in alluminio vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera, sbarre sicurezza	mediocri macchie umidità e fessurazioni	Elettrico, riscaldamento
Soggiorno Sup. utile = 12,30 mq h. 306	Pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, porta in legno, serramento in alluminio vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera, sbarre sicurezza	sufficienti	Elettrico, riscaldamento
Cottura Sup. utile = 3,70 mq h. 306	Pavimento in ceramica, rivestimento ceramica, pareti tinteggiate, serramento in alluminio vetrocamera	sufficienti	Elettrico, idrico-gas
Ingresso Sup. utile = 7,30 mq h. 297	Pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, portoncino legno blindato	mediocri macchie umidità	Elettrico, riscaldamento
Bagno Sup. utile = 4,30 mq h. 221 sotto soppalco	Pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, porta interna legno e vetro, serramento in alluminio vetrocamera, tapparella plastica, ripostiglio a soppalco	mediocri macchie umidità	Elettrico, idrico, wc, bidet, lavabo, vasca piccola, attacco lavatrice, scaldasalviette
Solaio – sottotetto Sup. utile = 11,40 mq h. da min. 10 a 200	Porta griglia in legno, pavimento cemento, pareti rustiche	scadenti	----

Note: non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

APE: dalla consultazione della banca dati del CEER, risultano per l'immobile pignorato n. 3 certificazioni APE.

- N. 15032 – 000114/10 valida fino al 08/04/2020 – classe G;
- N. 15032 – 000466/11 valida fino al 04/10/2021 – classe G;
- N. 15032 – 000222/12 valida fino al 04/04/2022 – classe E.

Accessibilità disabili: accessibilità discreta, l'immobile è al piano terreno senza ascensore, con una rampa di tre alzate dall'ingresso PT fino alla porta di accesso dell'appartamento.

Le dimensioni ridotte dei locali dell'immobile, non rendono agevole la manovra di una sedia su ruote.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

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. Inoltre sono state considerate le caratteristiche dell'immobile, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione per qualità, stato di manutenzione, conformità.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016;
 - Borsino immobiliare;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati.

9.3. Valutazione immobili

Per quanto attiene il fabbricato, le condizioni generali sono discrete.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato e le sue pertinenze, le condizioni attuali sono mediocri, le finiture interne in scadenti condizioni di manutenzione.

Si segnalano: muri umidi e macchie di muffa nella camera da letto sulla parete esterna intorno alla finestra, in bagno e nell'ingresso in prossimità del calorifero. Inoltre si vedono fessurazioni piuttosto estese, sui tavolati della camera da letto.

Si consiglia il rifacimento delle finiture del bagno, la revisione dell'impianto elettrico, il risanamento e la successiva tinteggiatura dei locali danneggiati dall'umidità e/o infiltrazioni d'acqua.

E' consigliabile anche un approfondimento delle cause delle fessurazioni riscontrate sui tavolati della camera da letto e del bagno.

Unità A.

Edificio civile, bilocale ad uso abitazione e solaio - piano T - sottotetto

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Bresso (Mi), via Ambrogio Strada 44, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, dedotti i rispettivi coefficienti di differenziazione, pari a:

Bresso (Mi), bilocale ad uso abitazione e solaio, piano T - sottotetto:

€/mq 1.000,00 – 1.500,00 valori riferimento



Coefficienti di merito:

Età	oltre 50	0,70
Tipologia	economico	1,05
Posizione	semiperiferica	1,20
Stato conservazione	mediocre	0,80

€/mq 1.500,00 x (0,70 x 1,05 x 1,20 x 0,80) = €/mq 1.050,00

€/mq 1.000,00

valutazione immobile e pertinenza

nel Comune di **Bresso**:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Bresso (MI), via Ambrogio Strada 44, piano T – 4°.

Composta da due locali oltre servizi al piano terreno, solaio di pertinenza al piano 4° sottotetto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 53,00** circa.

Identificati in Catasto – Comune di Bresso (MI) come segue:
intestazione:

omissis

omissis

omissis

Proprietà per 1/1

Appartamento e solaio:

fig. 11; part. 151, sub. 3, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 3, sup. catastale mq 49,00; escluse aree scoperte mq 49,00; piano T, via Ambrogio Strada 44, rendita € 240,15.

€/mq 1.000,00 x mq 53,00 = € 53.000,00 **valutazione appartamento e solaio**

9.3. Valutazione immobili				
n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
1	A	Bilocale e solaio	53,00	€ 53.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore di stima, così come disposto dal Giudice dell'esecuzione, per assenza garanzia vizi occulti e/o esistenza oneri eventuali gravanti sul bene e non espressamente considerati:

5% su € 53.000,00 **- € 2.650,00**

- Spese:

- | | |
|---|----------------|
| 1. tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale accertate | nessuna |
| 2. cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente | nessuna |
| 3. oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente | nessuno |

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto (lotto 1).



9.4. Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 1

Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova **1/1 € 50.350,00**
(al netto della decurtazione del 5% disposta dal GE e delle
spese di regolarizzazione edilizia-catastale)

Valore dell'immobile occupato (- 30%) **1/1 € 35.200,00**

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) estratto di mappa;
- 2) n. 1 planimetrie catastali;
- 3) planimetria rilievo;
- 4) n. 1 visure storiche per immobile;
- 5) copia atto compravendita 2006;
- 6) certificato residenza/stato famiglia;
- 7) ricerca contratti locazione, Milano 2;
- 8) documenti Condominio;
- 9) documenti edilizi, concessione in sanatoria;
- 10) ispezioni ipotecarie Milano 2.

Milano, 15/12/2016

L'esperto nominato
architetto Alessandra Cavallo

