

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. DOTT. SSA BORONI – R.G.E. 98/08 + 521/08

Nell'esecuzione immobiliare di procedure riunite, promossa rispettivamente da:

per R.G.E. 98/08:

BANCA POP.DI BARI S.C.P.A.

creditore procedente

Contro

[REDACTED]

debitore esecutato

per R.G.E. 521/08:

BANCA ANTONIANA POP. VENETA S.P.A.

creditore procedente

Contro

[REDACTED]

debitore esecutato

* * *

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE (APPARTAMENTO) AD
USO ABITAZIONE SITO IN BRESSO (MI), VIA CAMPESTRE 51

Con ordinanza ricevuta dallo scrivente via fax in data 27/10/08, il Giudice dell'esecuzione nominava consulente tecnico d'ufficio l'Ing. BISSON MARCO con studio in Milano in viale Gran Sasso, n°1 iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Milano col n. 9108 e all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 14909, sottoponendogli, nel corso dell'udienza del 11/11/2008, il seguente quesito:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti e inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene al/i debitore/i.



[Handwritten signature]

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile:

- 1) *Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*
- 2) *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi all'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
- 3) *A fornire una sommaria descrizione del bene.*
- 4) *A riferire sullo stato del possesso dell'/degli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*
- 5) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - a. *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
 - b. *Atti di asseveramento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione*
 - c. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione*



d. *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione)*

- 6) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, coi relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*
- 7) *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
- 8) *Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a. *della certificazione energetica di cui alla Legge 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/2/07 (G.U. 26/2/07, n. 47), come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;*
 - b. *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/08, n. 37;*

9) *A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- b) *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato*



MB

e) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Lo scrivente ha pertanto proceduto alla scomposizione di tutte le richieste costituenti il suesposto quesito, effettuando inizialmente l'accertamento e l'analisi della documentazione agli atti, provvedendo quindi ad integrarla col il reperimento di documentazione catastale (planimetria e scheda) e inviando contestualmente gli avvisi, via raccomandata A.R. (doc. 4), al debitore esecutato, riportanti la data per il sopralluogo. Lo scrivente, recatosi quindi sul posto per il 13/2/09, data stabilita per effettuare il sopralluogo, non potendo accedere all'u.i., provvedeva ad inoltrare una seconda A.R. (doc.4) riportante una ulteriore data e, in data 4/3/09, procedeva a rilevare le dimensioni interne dell'unità immobiliare in questione, effettuando delle fotografie.

2) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; RIPORTO DEGLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON SPECIFICAZIONE SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETÀ DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO (INDICANDO I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI) O ALTRO DIRITTO REALE (NUDA PROPRIETÀ, SUPERFICIE, USUFRUTTO); ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, CON SEGNALAZIONE DI EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

Il bene oggetto del presente pignoramento è catastalmente identificato da (scheda e planimetria doc.5):

Unità immobiliare sita in Comune di Bresso, Via Campestre 51, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 12, part. 25, sub. 9, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, vani 3,5, RC 280,18 Euro; l'unità immobiliare è situata al piano 3° di un edificio condominiale che ha accesso sulla via Campestre.



Si osserva che nella scheda catastale (doc.5) il numero civico è il 45, mentre nel pignoramento e nella realtà è il 51.

Come si evince dalla lettura dell'atto di dichiarazione notarile (doc. 3), detta unità è di proprietà per metà del [redacted] e per metà della Sig.ra [redacted]

Coerenze intorno all'appartamento

sub. 701, sub.8, Via Campestre e Via Galvani

Gli estremi degli atti di pignoramento sono i seguenti:

- Pignoramento **trascritto in data 11 febbraio** [redacted] ai nn. [redacted] (presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2), caduto sulla **quota di proprietà di un mezzo del sig.** [redacted] **e sulla di proprietà dell'altro mezzo della sig.ra** [redacted] **dell'immobile in questione.**
- Pignoramento **trascritto in data 3 aprile** [redacted] ai nn. [redacted] (presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2), caduto sulla **quota di proprietà di un mezzo del sig.** [redacted] **dell'immobile in questione.**

Con riferimento a quanto riportato nel certificato notarile (redatto in data 20/05/08 dal Notaio Dott.G. Zinni, con studio in Milano, via Morozzo della Rocca 6), si è riscontrato che a tutto il 3 aprile 2008 (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile, oggetto di pignoramento, risultava di proprietà del sig. [redacted] per un mezzo e della sig.ra [redacted] per l'altro mezzo.

Nello specifico:

- a) con atto in data [redacted] n. [redacted] rep. Notaio A. [redacted] trascritto a Milano in data [redacted] ai nn. [redacted] i sigg. [redacted] hanno venduto ai sigg. [redacted] e [redacted] in [redacted], che hanno acquistato in parti uguali tra loro l'intero fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto della presente procedura;
- b) Per successione legittima in morte di [redacted]. (avvenuta in data 1/1/1992), la quota di metà piena proprietà dell'immobile spettante al defunto è passata alla moglie [redacted]. e ai figli. La successione menzionata non risulta trascritta;



c) con atto in data [redacted] nn. [redacted] rep Notaio [redacted] trascritto a Milano2 in data [redacted] ai nn. [redacted], i sigg. [redacted], hanno proceduto alla divi-

sione di immobili d cui erano comproprietari, con assegnazione al sig. [redacted] dell'intera proprietà tra gli altri dell'u.i. oggetto della presente esecuzione;

d) con atto in data [redacted] n. [redacted] rep Notaio [redacted] trascritto a Milano2 in data [redacted] ai nn. [redacted], il sig. [redacted] ha venduto ai sigg. [redacted] e [redacted] che hanno acquistato in parti uguali tra loro l'intera proprietà dell'u.i. oggetto della presente esecuzione.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Lo scrivente, effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, ha riscontrato che il bene in questione è costituito da:

Appartamento non di lusso, al piano terzo e ultimo di edificio condominiale, composto da due locali, balcone e servizi.

Descrizione dei luoghi: Il bene oggetto della presente esecuzione è situato in un fabbricato condominiale, situato nella zona semi periferica di Bresso (MI). Nelle vicinanze sono situate fermate di mezzi pubblici da e per il centro della città di Milano e l'imbocco per l'autostrada Torino - Venezia

Il contesto urbano è caratterizzato da edilizia residenziale popolare, prevalentemente costituito da edifici condominiali di 4/6 piani e parzialmente da fabbricati industriali.

L'appartamento (planimetria - doc. 5) si sviluppa per tutta la sua estensione lungo il prospetto lato strada (via Campestre), ed è formato da: un ingresso/corridoio, dal quale si accede, al locale soggiorno, al locale servizi igienici, alla cucina, alla camera da letto. È altresì presente un balcone scoperto, antistante al locale soggiorno. La pavimentazione dell'u.i. è in piastrelle; gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni in alluminio vetrocamera. Il riscaldamento è centralizzato. Vi è un ascensore condominiale con sbarco al piano.

I locali dell'appartamento presentano un'altezza di 2,90 mt. Il fabbricato, nonché l'appartamento in questione si presentano in buone condizioni di manutenzione ed uso, sia internamente che esternamente. Lo stabile è dotato di ascensore al piano.



4) STATO DEL POSSESSO DELL'/DEGLI IMMOBILE/I, CON INDICAZIONE SE OC-
CUPATO/I DA - TERZI - DEL TITOLO IN BASE AL QUALE AVVENGA
L'OCCUPAZIONE CON SPECIFICA ATTENZIONE ALL'ESISTENZA
DI CONTRATTI AVENTI DATA CERTA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO ED IN
PARTICOLARE SE GLI STESSI SIANO REGISTRATI, IPOTESI RISPETTO ALLA
QUALE EGLI DOVRÀ VERIFICARE LA DATA DI REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCA-
DENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI
SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FIS-
SATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO.

Stato Occupativo Il bene immobile è attualmente utilizzato sigg. [REDACTED] attuali
proprietari.

5) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI
NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CA-
RICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO, IN PARTICOLARE:

- a. DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI
- b. ATTI DI ASSEVERIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI DI EDIFI-
CABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE
- c. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE
DELLA CASA CONIUGALE, CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DA-
TA E DELL'EVENTUALE TRASCRIZIONE
- d. ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI
PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE)

In merito a quanto richiesto dai punti sopra indicati, lo scrivente non ha trovato nulla a riguardo.

6) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NA-
TURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORA-
MENTI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIONEVOLI), CHE SARANNO CANCEL-
LATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO



[Handwritten signature]

**DELLA VENDITA, COI RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA
PROCEDURA. INDICHI I COSTI A CIÒ NECESSARI**

Con riferimento a quanto riportato nel certificato notarile (Notaio G. Zinni, doc.3) in atti, di seguito si riportano le formalità iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene, considerato il ventennio in esame:

- Iscrizione di ipoteca **in data 27 ottobre** ai nn. a favore della **BANCA POP.DI BARI S.C.P.A** e contro i **sigg.** che colpisce l' u.i. in Bresso identificata al Foglio 12, part. 25, sub. 9;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale **in data 1 dicembre** ai nn. a favore della **BANCA ANTONIANA POP. VENETA S.P.A** e contro il **sig.** gravante sulla quota di metà di piena proprietà dell' u.i. oggetto della presente esecuzione;
- Iscrizione di Ipoteca legale **in data 13 aprile** ai nn. a favore della **ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.p.A.** e contro il **sig.** gravante sulla quota di metà di piena proprietà dell' u.i. oggetto della presente esecuzione;
- Pignoramento **trascritto in data 11 febbraio** ai nn. (presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2), caduto sulla **quota di proprietà di un mezzo del sig.** e sulla **di proprietà dell'altro mezzo della sig.ra** dell'immobile in questione.
- Pignoramento **trascritto in data 3 aprile** ai nn. (presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2), caduto sulla **quota di proprietà di un mezzo del sig.** dell'immobile in questione.

Costi per la cancellazione :

- | | | |
|----------------|------|-----------------|
| - Pignoramento | c.a. | 350,00/450,00 € |
| - Ipoteca | c.a. | 600,00/800,00 € |

7) VERIFICA DELLA :

- **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I, NONCHÉ**



- ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, CON SEGNALAZIONI DI EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI;
- EVENTUALE ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE;
- EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/85 E N. 724/94 E SUI RELATIVI COSTI
- NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/85 DEL D.LVO 378/01;
- ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA AD EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA EVENTUALE CONCESSIONE/PERMESSO IN SANATORIA (CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI), OVVERO DICHIARAZIONE CHE LA COSTRUZIONE È INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967.

Poiché l'intero edificio è attualmente abitato da ben oltre vent'anni, se ne deduce, sulla base di quanto è stato possibile osservare, che l'intero stabile abbia già ottenuto da tempo l'agibilità per tutte le sue u.i., compreso quella per l'u.i. in questione.

Lo scrivente non ha rilevato irregolarità edilizie e/o urbanistiche relative all'u.i. in questione.

7) VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO.

Valore del bene immobile e criteri di stima

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto. Si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi fondamentali quali:

- a) valore complementare;
- b) valore di surrogazione;
- c) valore di trasformazione;



[Handwritten signature]

- d) valore di costo;
- e) valore di mercato o metodo comparativo.



Definizione dei vari metodi:

a) Valore complementare

È il risultato della differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi reciproci rapporti di complementarità ed il valore di mercato di una sola parte.

b) Valore di surrogazione

È il valore o costo di un bene analogo con medesima destinazione d'uso. Il valore del bene da stimare sarà ricavabile direttamente dal valore del bene surrogabile precedentemente individuato, approntando però le opportune correzioni in funzione della vetustà e dell'obsolescenza tecnica.

c) Valore di trasformazione

È la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione, determinato da indagini di mercato, riferendo tali valori ad un momento storico preciso, tenendo conto del tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione.

d) Valore di costo

In questo specifico metodo estimativo vanno analizzati tutti gli elementi necessari per la produzione del bene economico e della spesa necessaria per la produzione del bene economico e della spesa necessaria per la riproduzione basata sul valore di costo di ricostruzione al nuovo.

Il valore di costo è pertanto costituito dalla sommatoria di tutte le spese che l'imprenditore dovrà sostenere nel corso del processo produttivo per la realizzazione completa del bene stesso.

e) Valore di mercato o metodo di comparazione

Questo metodo analitico si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe presente sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile valore".

Dall'analisi delle caratteristiche dei metodi estimativi sopra descritti, il perito ha ritenuto che il metodo di comparazione sia quello più idoneo, in questo specifico caso trattato, ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene immobile oggetto della procedura. Ha pertanto proce-

duto basandosi sia sull'analisi degli indici forniti dall'ultimo listino disponibili dei prezzi degli immobili, accertati presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio in collaborazione con il CAAM (collegio Agenti affari in mediazione di Milano e provincia), sia sulla comparazione, eseguita in loco dallo scrivente, di immobili con medesime caratteristiche tecniche e costruttive, sia per epoca di costruzione che di ubicazione.

Dall'analisi e dallo studio dei dati e delle informazioni ricercate e ottenute, l'esperto è giunto ai seguenti risultati di valutazione.

La superficie vendibile complessiva (in mqe, metri quadri equivalenti) è stata determinata considerando le superfici commerciali lorde ¹⁾ (riscontrate con misurazioni effettuate in loco da parte dello scrivente), rese quindi equivalenti, attraverso l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto normalmente utilizzati nelle tecniche estimative. Si ottiene pertanto, considerando che i luoghi siano presumibilmente in normali condizioni d'uso:

U.I. appartamento - 3° e ultimo piano

<i>luoghi dell'immobile</i>	<i>Superf. Lorda [mq]</i>	<i>Coeff. confronto</i>	<i>Superf. Equivalente [mqe]</i>
Locali	70,10	1,00	70,10
balcone scoperto	5,40	0,30	1,62
TOTALE			71,72



Dall'indagine in loco, dall'analisi dei dati e delle informazioni rilevate attraverso la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" edito dalla Camera di Commercio di Milano, Borsa Immobiliare di Milano, e dall'indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona al fine di avere confronto diretto con le indicazioni del documento della Camera di Commercio sopra indicato, lo scrivente è pervenuto alla definizione del valore stimato unitario dell'immobile de quo: pertanto, considerato che il valore di mercato unitario (€/mq) dell'immobile de quo, rilevato con il criterio della comparazione di immobili analoghi siti in zona, oscilla tra 2.200,00 €/mq e 2.700,00 €/mq, stante

¹⁾ La superficie commerciale lorda viene calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende le superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolate a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse, se presenti, le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 mt.

le condizioni del mercato immobiliare attuale, lo stato e l'ubicazione dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuto opportuno applicare il valore di 2.500,00 €/mq.

Da quanto sopra analizzato, si perviene ai seguenti valori :

valore di stima per l'immobile libero:

	Superf. comm.le [mq]	valore unitario €/mq	valore di stima €
Locali	70,10		
balcone scoperto	1,62		
<i>totale</i>	<i>71,72</i>	<i>2.500,00</i>	<i>179.300,00</i>

Ne consegue che il valore di stima per l'immobile libero è definito in : **179.300,00 €**

Valore dell'immobile occupato:

Nel caso in cui l'immobile fosse occupato, il valore di mercato risulterebbe essere il valore dell'immobile libero, e cioè di €. 179.300,00, deprezzato indicativamente del 20%, come usualmente applicato.

Ne consegue che il valore di stima per l'immobile occupato si riduce a:

$$179.300,00 \text{ Euro} \times 0,80 = \underline{\underline{143.440,00 \text{ Euro} .}}$$

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

Con riferimento all'immobile pignorato, lo scrivente non ha rilevato presenza alcuna della documentazione relativa alla certificazione energetica e in materia di installazione impianti all'interno degli edifici.

Confidando di aver ragguagliato la S.V. in merito al quesito postogli, lo scrivente deposita la presente relazione originale, costituita da tredici pagine oltre agli allegati, una copia con allegati e una copia su supporto informatico in formato Winword. Contestualmente riconsegna la documentazione agli atti dell'esecuzione in oggetto.



Si allegano i seguenti documenti:

- 1) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 2) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- 3) certificati notarili n.2
- 4) avvisi di spedizione delle raccomandate di cui al punto 1 del quesito (avvisi di inizio operazioni peritali)
- 5) planimetria e scheda catastale
- 6) fotografie interni/esterni

Milano, 18/03/2009

L'Esperto

(Ing. Marco Bisson)
Marco Bisson



2) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Il bene in questione è costituito da:

Appartamento non di lusso, al piano terzo e ultimo di edificio condominiale, composto da due locali, balcone e servizi

Descrizione dei luoghi: Il bene oggetto della presente esecuzione è situato in un fabbricato condominiale, situato nella zona semi periferica di Bresso (MI). Nelle vicinanze sono situate fermate di mezzi pubblici da e per il centro della città di Milano e l'imbocco per l'autostrada Torino - Venezia

Il contesto urbano è caratterizzato da edilizia residenziale popolare, prevalentemente costituito da edifici condominiali di 4/6 piani e parzialmente da fabbricati industriali.

L'appartamento (planimetria – doc. 5) si sviluppa per tutta la sua estensione lungo il prospetto lato strada (via Campestre), ed è formato da: un ingresso/corridoio, dal quale si accede, al locale soggiorno, al locale servizi igienici, alla cucina, alla camera da letto. È altresì presente un balcone scoperto, antistante al locale soggiorno. La pavimentazione dell'u.i. è in piastrelle; gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni in alluminio vetrocamera. Il riscaldamento è centralizzato. Vi è un ascensore condominiale con sbarco al piano.

I locali dell'appartamento presentano un'altezza di 2,90 mt. Il fabbricato, nonché l'appartamento in questione si presentano in buone condizioni di manutenzione ed uso, sia internamente che esternamente. Lo stabile è dotato di ascensore al piano.

Dati Catastali

Unità immobiliare sita in Comune di Bresso, Via Campestre 51, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 12, part. 25, sub. 9, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, vani 3,5, RC 280,18 Euro; l'unità immobiliare è situata al piano 3° di un edificio condominiale che ha accesso sulla via Campestre.

Si osserva che nella scheda catastale (doc.5) il numero civico è il 45, mentre nel pignoramento e nella realtà è il 51.

Come si evince dalla lettura dell'atto del certificato notarile (doc. 3), detta unità è di proprietà per metà del Sig. [REDACTED] e per metà della [REDACTED]

Coerenze intorno all'appartamento

sub. 701, sub.8, Via Campestre e Via Galvani





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESSO Via CAMPESTRE 45

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO T060544

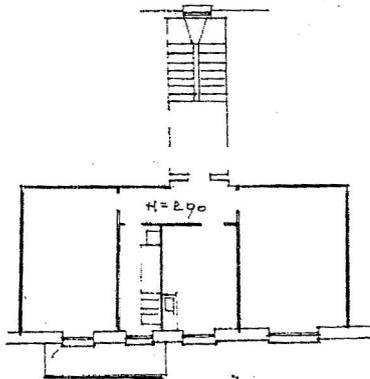
ALLEGATO SCHEDE T060544

PIANDTERZO

DITTA INTESTATA

DITTA INTESTATA

DITTA INTESTATA



VIA CAMPESTRE 45



12-1964

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DITTA
PROT. N°

Compilata dal GEOM. GIORGIO ZANONI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di MILANO 3132

DATA 23-12-64

Firma: Giorgio Zanoni

Data: 06/02/2009 - Ora: 11.35.37

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2009

Visura n.: MI0095910 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di BRESSO (Codice: B162)
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 25 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	25	9			A/3	4	3,5 vani		Euro 280,18 L. 542.500	COSTITUZIONE del 31/12/1964 n . 20956 .1/1964 in atti dal 03/03/1992

Indirizzo VIA CAMPESTRE n. 45 piano: 3;

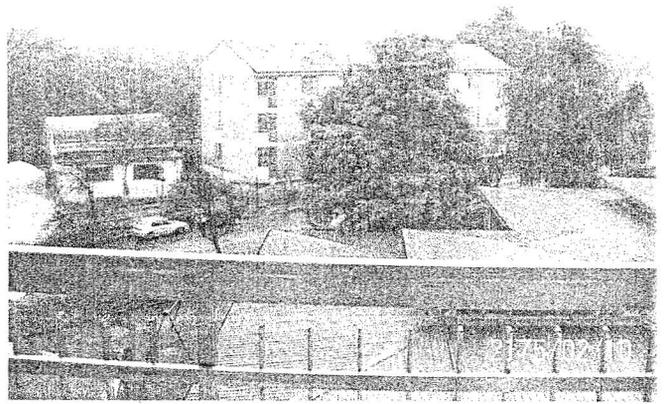
INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

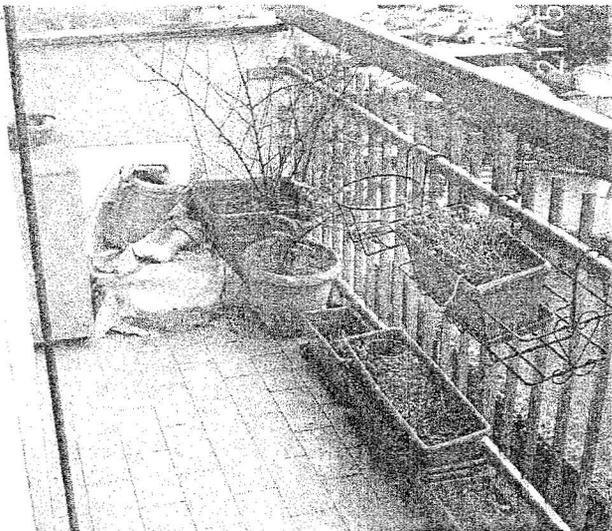
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/ [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] .1/2004 in atti dal 01/11/ [REDACTED] Repertorio n. : [REDACTED] Rogante: [REDACTED]
Sede: MILANO COMPRAVENDITA

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di MILANO** Richiedente: **BISSON MARCO**

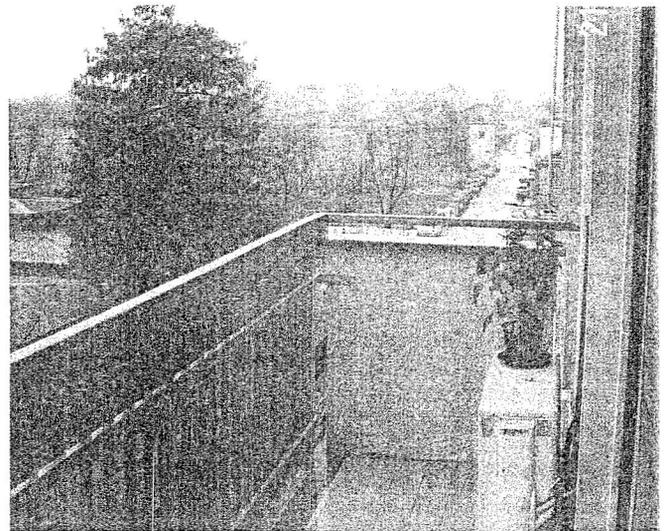
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



balcone



balcone



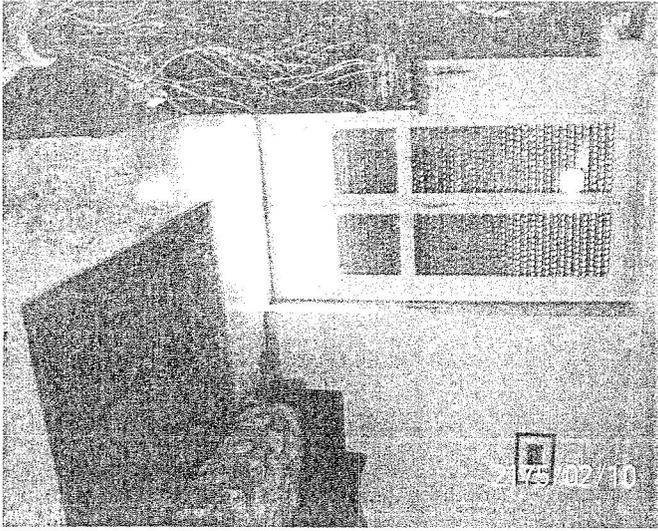
balcone



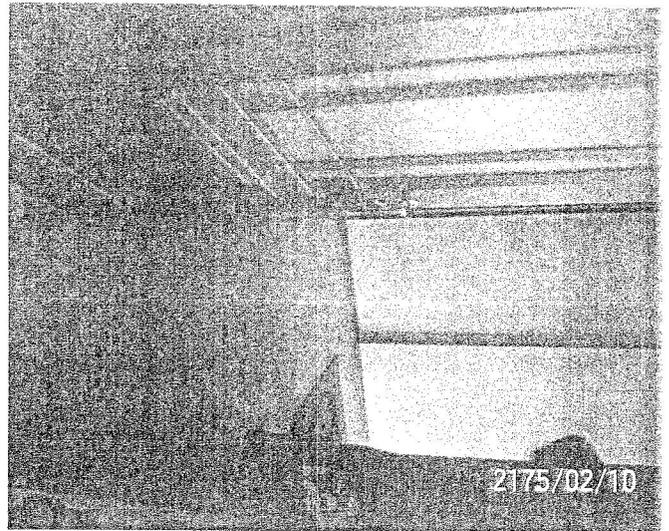
pianerottolo d'ingresso



esterni



interni



interni

