

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 942/2020 + 1058/2020

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare con cantina in Bresso (MI)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via XXV Aprile n. 16 – Bresso (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: foglio 11, particella 657, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 92.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

Unità immobiliare con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare "utilizzata ad abitazione" sita in Comune di Bresso, Via XXV aprile n. 16, facente parte di un fabbricato condominiale; l'unità, posta al piano terra del fabbricato, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da tre locali e servizi con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.

Si rimanda al punto 2.3 per una descrizione più esaustiva.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:

- [redacted] nato in Perù il 07/05/1970, c.f. [redacted]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

[redacted] in Perù il 07/05/1970, c.f. [redacted]

per proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **11**, particella **357**, subalterno **702**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 6; consistenza 3,5 vani; sup. catastale tot. 75 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 75 mq; rendita € 397,67

indirizzo: Comune di Bresso, VIA XXV APRILE n. 16 piano: T-S1 scala: B;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0576966 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67455.1/2004);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/10/2002 protocollo n. 736746 in atti dal 01/10/2002 UFFICIOABITAZIONE (n. 50304.1/2002)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il sub. 702 del mapp.357 deriva da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/10/2002 protocollo n. 736746 in atti dal 01/10/2002 UFFICIOABITAZIONE (n. 50304.1/2002) con cui è stato soppresso l'originario Sub. 38

N.B: in visura l'unità è accatastata come A/3 - abitazione economica (a seguito della VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/10/2002 protocollo n. 736746 in atti dal 01/10/2002 UFFICIOABITAZIONE n. 50304.1/2002 con cui è stato soppresso l'originario Sub. 38); non si sono tuttavia rinvenute pratiche edilizie per il cambio d'uso da Ufficio ad Abitazione (vedasi Punto. 7).

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'unità: cortile comune, enti comuni, proprietà di terzi, atrio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 01/10/2002 + scheda precedente)

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Bresso

Caratteristiche zona: il bene in oggetto è ubicato a Bresso, Comune posto a nord di Milano, in zona periferica a sud del centro del paese.

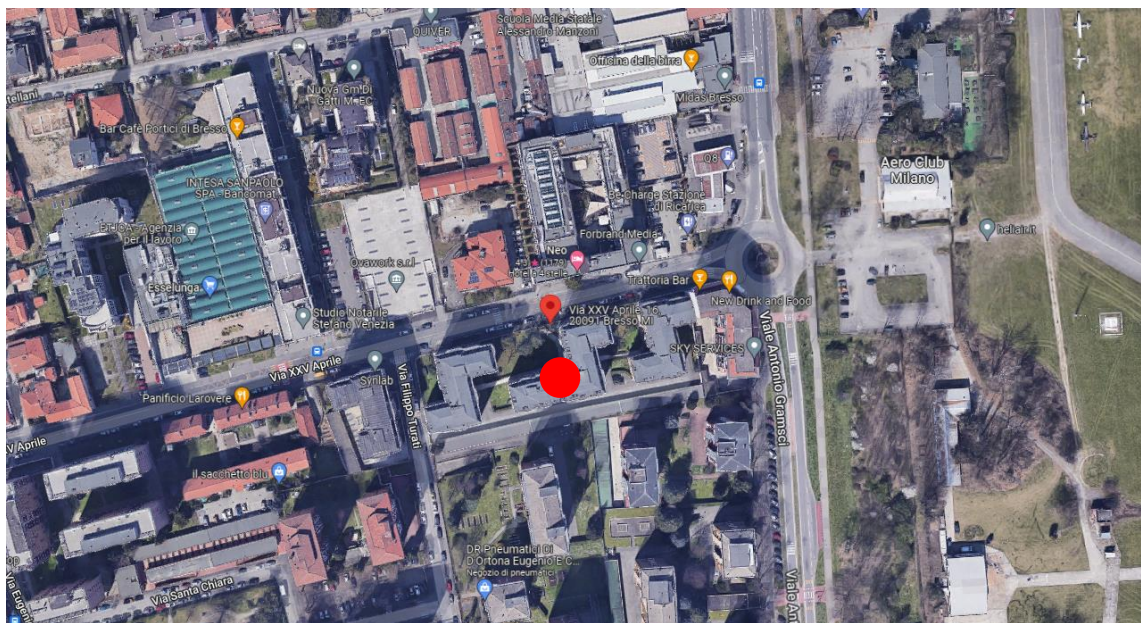
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali; la micro zona è caratterizzata da fabbricati pluripiano con medesime caratteristiche

Principali collegamenti pubblici: il territorio comunale è lambito a nord dall'autostrada A4 Milano-Venezia, ma non ha alcun svincolo sul territorio comunale. Lo svincolo più vicino è situato nel comune di Cormano raggiungibile tramite la strada provinciale 199 Baranzate-Sesto, dove si trova anche lo svincolo di Cormano-Bresso della strada provinciale 35 dei Giovi (ex Strada statale 35 dei Giovi).

I trasporti urbani di Bresso vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da ATM; presenti nella via bus 783-708. Nel territorio comunale sorge l'Aeroporto di Milano-Bresso, piccolo aeroporto civile turistico (già della Breda).

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, farmacie, bar, uffici pubblici, centri sportivi, banche, supermercati e spazi verdi. Si segnala nelle immediate vicinanze l'Eliporto di Bresso.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è ubicato in zona periferica a sud del centro del paese, in Via XXV aprile n. 16, in un complesso condominiale caratterizzato da edifici pluripiano di uguale tipologia risalenti alla fine degli anni '60.

Il fabbricato condominiale, di cui il bene è parte, è costituito da sei piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine ed un piano mansardato; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente.

- Facciate: rivestite in piastrelle di klinker di colore verde e beige con zoccolatura a cemento in condizioni sufficienti;
- balconi: parapetti in muratura/cemento condizioni sufficienti;
- ingresso al fabbricato: portone ad anta doppia a battente in alluminio e vetro con sopraelevazione vetrata in condizioni nella norma;
- rampa vano scala: rivestita in marmo in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente;
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A

L'unità in oggetto, "utilizzata ad abitazione", è ubicata al piano terra del fabbricato con accesso da atrio comune dotato di ascensore.

Si precisa che l'unità, pur avendo l'accesso dal piano terra, è disposta su due livelli e caratterizzata dalla presenza di quattro gradini a scendere con un dislivello di circa 0.70 mt tra la porzione di ingresso ed i restanti locali che si trovano di fatto al di sotto del piano cortile (seminterrati).

L'unità, al momento del sopralluogo, è risultata composta da una zona di ingresso/giorno, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e box doccia), da un locale ad uso cucina abitabile e da un locale ad uso camera disposto su due livelli con la parte rialzata adibita a zona armadi/notte.

Si precisa che la porzione a quota ingresso (di circa 19 mq) ha un'altezza max di 2.50 mt circa.

Si ricorda inoltre, come riportato al punto 1.3, che l'unità in oggetto nasceva come Ufficio (cat. A/10) e che gli Uffici preposti del Comune di Bresso non hanno rinvenuto pratiche edilizie per il cambio d'uso da Ufficio ad Abitazione (ved. punto 7).

Al piano seminterrato/cantinato è presente la cantina pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente seppur con alcune finiture datate necessitanti di manutenzione.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Unità

- esposizione: singolo affaccio su spazi comuni
- porta di accesso: di tipo normale pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni sufficienti seppur datate;

- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni nella norma
- porte interne: di tipo a soffietto in legno in condizioni sufficienti; presenti sopra luce vetrate
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni nella norma; rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e cucina in condizioni sufficienti seppur datate
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni nella norma
- pavimenti: in marmo in condizioni sufficienti seppur datate;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto termico a caloriferi: di tipo centralizzato;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo centralizzato;
- altezza dei locali: H mt 3,19 circa e H mt 2,48

Cantina

- porta: in metallo in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in battuto di cemento
- pareti: a cemento
- altezza del locale: H mt 1,91

2.4. Certificazioni energetiche

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 16/02/2022.

La scrivente, in data 16/02/2022, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dall'esecutato.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 17/02/2022, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**.

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 02/11/2020, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente

mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 22/04/2022, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Al Sig. [REDACTED], esecutato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per compravendita con atto del 15/06/2007 a rogito Notaio [REDACTED] Seveso (MI), numero 1410/693 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 20/06/2007 ai nn. 95303/49885**, da [REDACTED] e [REDACTED] **(all. 4- Provenienze)**.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Alle Sigg. re [REDACTED] (per la quota di 95/100) e [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 5/100) la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per compravendita dalla [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano (MI) in data 20/02/2003 n. 269145 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 21/02/2003 ai nn. 30161/19965**
- ✓ Alla sig. ra [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta con decreto di trasferimento immobili emesso dal G.E. di Milano il 05/05/1990, **trascritto a Milano 2 in data 25/05/1990 ai numeri 43200/31211** dal signor [REDACTED]

(note di trascrizioni dei titoli, all. N. 4- Provenienze)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 02/11/2020, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 22/04/2022, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 20/06/2007 ai numeri 95304/25511**, atto del 15/06/2007 rep. 1411/694 Notaio [REDACTED] di Seveso (MI), a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM), c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] eseguito, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 172.000,00

Importo complessivo Euro 344.000,00

Tasso interesse annuo 7.965%

Durata: 30 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 25/09/2020 rep. 1190, **trascritto a Milano 2 in data 13/10/2020 ai nn. 111606/70677** promosso da [REDACTED] con sede in Roma (RM), c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], eseguito, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Pignoramento del 02/10/2020 rep. 12395, **trascritto a Milano 2 in data 27/10/2020 ai nn. 118895/75531** promosso da CONDOMINIO XXV APRILE 14-16-18 con sede in Bresso (MI), c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], eseguito, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Note di trascrizioni dei pignoramenti; all. 5-Ispezione ipotecaria)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 22/04/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio [REDACTED] posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail dall'amministratore, nonostante solleciti solo in data 11/04/2022 e 15/04/2022, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

L'amministratore ha riportato quanto segue: "Posso produrre solo il consuntivo 2019/2020 e il preventivo 2020/2021 poiché quest'ultimo non è stato ancora chiuso.

Nel consuntivo 2019/2020 l'importo di gestione detratta le spese legali indicate nella sezione spese individuali ammonta a € 3.626,38 mentre la quota del preventivo 2020/2021 a € 2.911,11".

Tot. Biennio: € 6.564,69

Spese di gestione:

Spese medie annue: non fornite dall'amministratore

Millesimi proprietà: 7.54 (come da tabella millesimale ricevuta dall'amministratore)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, null'altro ha riferito.

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati e Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Bresso, in tessuto urbano consolidato residenziale.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Licenza edilizia n. 78/68 rilasciata dal Comune di Bresso in data 24/03/1969 + Licenza in variante rilasciata il 14/01/1971;
- Certificato di Abitabilità n. 78/68 rilasciato dal Comune in data 20/12/1971

- Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche interne riscontrate né per il cambio d'uso del 2002 (citato in visura) da ufficio ad abitazione.

N.B.: la scrivente non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per le informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia:

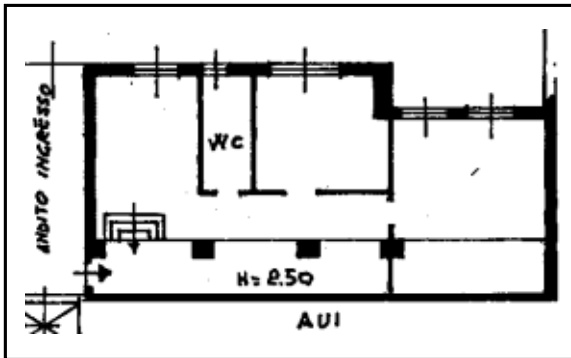
Alla data del sopralluogo (16/02/2022) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente

corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) Le difformità consistono in:

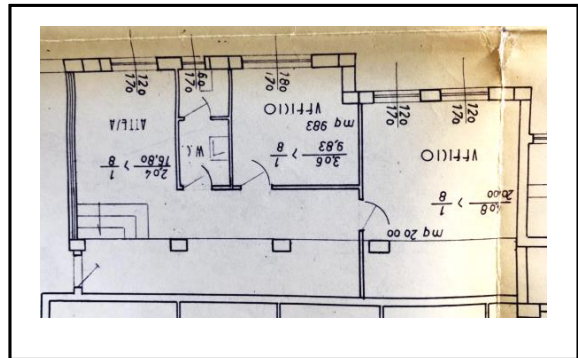
- formazione di tavolato divisorio nel locale ad uso camera tra la porzione sotto il livello del cortile (seminterrata) e quella più alta con H. interna max 2,48 mt (dislivello di circa 0,70 mt) oltre a formazione di gradini;
- demolizione di tavolato divisorio con relativo vano porta tra antibagno e bagno.

➤ Si ricorda inoltre che non sono state rinvenute dagli Uffici preposti pratiche edilizie per il cambio d'uso da Ufficio ad Abitazione del 2002.

Si riportano gli elaborati grafici (fuori scala) schematici esemplificativi in pianta



Scheda catastale in atti



Planimetria Licenza edilizia

Pertanto il futuro eventuale acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria, per quanto riguarda le modifiche interne, con contestuale rettifica della categoria catastale da abitazione ad ufficio (A/10) tramite DOCFA ed aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

In alternativa, il futuro eventuale acquirente potrebbe provare a regolarizzare le difformità riscontrate ed il cambio d'uso (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali), mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria con cambio d'uso verso il residenziale/ Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria per recupero abitativo dei seminterrati, come appreso a seguito di colloqui con i tecnici preposti del Comune di Bresso, salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici competenti della P.A, compiendo tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare la destinazione d'uso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ne ostino la variazione; il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri non quantificabili in questa sede.

7.3. Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (16/02/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 12/04/1996 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche

in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

- formazione di tavolato divisorio nel locale ad uso camera tra la porzione più bassa (seminterrata) e quella più alta con H. interna max 2,48 mt (dislivello di circa 0,70 mt) oltre a formazione di gradini.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm.	mq.	56,7	100%	56,7
porzione H. 250 c.a.	mq.	19,4	80%	15,5
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		82,1		73,7
		mq. lordi		mq. commerciali arrof. 74,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2021 Comune di Bresso – zona D1– Periferica/AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI al confine con zona B1- Centrale/DON MINZONI, MATTEOTTI, XXV APRILE

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità immobiliare	*A3	74,0	€ 1.450,00	€ 107.300,00
				€ 107.300,00

*Si ricorda che l'unità in oggetto nasceva come Ufficio (cat. A/10) e che gli Uffici preposti del Comune di Bresso non hanno rinvenuto pratiche edilizie per il cambio d'uso da Ufficio ad Abitazione (ved. punto 7); la suddetta unità viene valutata pertanto ad Ufficio.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 107.300,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.365,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 6.564,69
	€ 92.370,31

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 92.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 22/04/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU + scheda precedente

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo del custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni dei titoli

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Note di trascrizioni dei Pignoramenti

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e Regolamento di Condominio;

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Pratiche citate + tipi grafici

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne
