
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ING.BANK N.V.**

contro: |

N° Gen. Rep.2734/2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Bottiglieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Edmondo De Amicis n. 11 – Bresso – 20091 (MI)

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 532, subalterno 6

2. Possesso

Bene: Via Edmondo De Amicis n.11 – Bresso – 20091 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Edmondo De Amicis n. 11 – Bresso – 20091 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Edmondo De Amicis n. 11 – Bresso – 20091 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

CONDOMINIO DI BRESSO VIA DE AMICIS 11/C (atto di pignoramento)

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Edmondo De Amicis n. 11 – Bresso – 20091 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti : Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Edmondo De Amicis n. 11 – Bresso – 20091 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nessuna risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Edmondo De Amicis n. 11 – Bresso – 20091 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si – si rimanda al punto 6 della presente

8. Prezzo

Beni: Via Edmondo De Amicis n. 11 – Bresso – 20091 (MI)

Lotto: 001

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 97.000,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 77.600,00



Beni in Bresso

Via Edmondo De Amicis n. 11 - Bresso - 20091 (MI)

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO: 001

Lotto Unico composto da abitazione cat. A/3 posta in complesso condominiale in Bresso Via Edmondo De Amicis n. 11/C

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Bresso, Via Edmondo De Amicis n. 11 posta al piano 3° sottotetto di fabbricato condominiale.

Composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina/letto, un bagno finestrato.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà per 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Pignoramento su quota di 1/1 di [redacted]

Comproprietari non esegutati: nessuno

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] per Proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: [redacted]

Descrizione:**Comune di Bresso (MI)**

Abitazione di tipo economico: Fg. 2, Mapp.532, Sub.6, Cat A/3, - classe 5, consistenza vani 2,5 - sup. catastale totale 35 mq, totale escluse aree scoperte 35 mq - rendita € 238,86 - Via Edmondo De Amicis n. 11 - piano 3.

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 15/12/2005 protocollo n. MI0837690 in atti dal 15/12/2005 variazione di classamento (n. 134215.1/2005)
- Costituzione del 15/12/2004 protocollo n. MI0839983 in atti dal 15/15/2004 costituzione (n. 9199.1/2004)

➤ Note alla Certificazione Notarile in atti:

nel certificato in atti, nonostante il bene in oggetto sia parte di fabbricato costituito nel 2004, non viene fatta menzione delle variazioni catastali al ventennio né su quale ex particella di terreno insistono i beni pignorati.

Pertanto si riporta quanto segue:



Il mappale 532 costituito nel 2004 deriva per soppressione del mappale 126, con tipo mappale del 29.11.2004 protocollo n. MI0756537 in atti dal 29.11.2004 (n. 75653701/2004)

Confini in senso orario:

mappale 125, cortile comune, sub 7, pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Alla data del sopralluogo (28.02.2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15.12.2004, estratta in data 30.12.2016, a meno delle seguenti difformità:
realizzazione di spalletta muraria con porta per la creazione di "camera da letto", mancata realizzazione di antibagno (bagno ed antibagno sono un unico locale), rimozione delle porzioni di "arredo fisso"

(All. C: elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni, ultima scheda catastale in atti al NCEU del 03.01.2005 estratta il 30.12.2016, visure catastali al 28.02.2017, estratto di mappa, visure storiche terreni e fabbricati precedenti mappali.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è compresa in uno stabile pluripiano, facente parte di un edificio condominiale ubicato in zona centrale di Bresso, Comune sito a nord/est di Milano.

Area urbanistica:

a traffico locale con media possibilità di parcheggio.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico, composto da edifici costruiti in cortina, anche di piccole dimensioni.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

Principali collegamenti pubblici:

Discreta è la presenza in zona di servizi per il trasporto pubblico di superficie delle autolinee ATM (linee 83, 166, 708 e 783). Nelle immediate vicinanze l'aeroporto Milano-Bresso e il Parco Nord.

Servizi offerti dalla zona:

La zona è caratterizzata da una media/alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo prevalentemente medio/civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 28.02.2017 alle ore 14.15 alla presenza del Custode nominato Dott. ssa Maria Lucia di Tanna e dell'esecutato Sig. che ivi risiede.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A.; ispezione agenzia entrate, risposta ufficio competente)

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio (facente stato al 24.11.2015) allegata agli atti di causa, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 05.06.2017 per nominativi e per immobili ad integrazione ed approfondimento, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

/

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

/

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico e altre limitazioni d'uso:

Note: si riporta, non citata nella Certificazione in atti, quanto segue:

- **Trascrizione in data 28.03.2003 al nn. 51516/33196** relativo ad Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio, in data 27.02.2003 rep. 74482 notaio Roberto Banone a favore Comune di Bresso ed a carico di _____ gravante sull'ente urbano al FG. 2 Mappale 126, via De Amicis 13.

Al quadro D della nota come segue:

"LA SOCIETA' _____ " SI E' IMPEGNATA E SI E' OBBLIGATA:
 1) AD ESEGUIRE SUL MAPPAL 126 DEL FOGLIO 2 UN EDIFICIO RESIDENZIALE DI QUATTRO PIANI FUORI TERRA CON ANNESSI BOXES, IN SOSTITUZIONE DELL'EDIFICIO INDUSTRIALE INSISTENTE, COSI' COME RISULTA RAPPRESENTATO NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, CON LA TABELLA ILLUSTRATIVA, ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA A), PER UNA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO NON SUPERIORE A MQ. 334,14= (TRECENTOTRANTAFUORTE VIRGOLA QUATTORDICI);

2) A COSTITUIRE IL VINCOLO DI INEDIFICABILITA' SULL'AREA ASSERVITA ALLA COSTRUZIONE INDIVIDUATA NEL TIPO PLANIMETRICO PREALLEGATO PARI A MQ. 382,14= (TRECENTOTTANTADUE VIRGOLA QUATTORDICI) E DELIMITATA CON TRATTEGGIO IN GRASSETTO PER LA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO.

L'ATTO CHE SI TRASCRIVE COSTITUISCE "SERVITU' NON AEDIFICANDI" SULLE AREE LIBERE ASSERVITE AL FABBRICATO INTENDENDOSI INTERAMENTE SFRUTTATA TUTTA LA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO RELATIVA, TUTTA LA SUPERFICIE COPERTA E TUTTA LA SUPERFICIE A PARCHEGGIO; LA SOCIETA' _____ " SI IMPEGNA A DESTINARE LA SUPERFICIE DI MQ. 99,04= (NOVANTANOVE VIRGOLA ZERO QUATTRO) PER SUPERFICIE DRENANTE.

LA SOCIETA' _____ " CON SEDE IN _____ ; SI E' IMPEGNATA A TRASMETTERE I SOPRA DESCRITTI OBBLIGHI ATUTTI I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, CITANDO IL TRASCRIVENDO ATTO NEGLI EVENTUALI ATTI FUTURI DI COMPRAVENDITA."

(allegati sotto B: nota di trascrizione estratta dalla scrivente e copia semplice convenzione reperita all'interno dei fascicoli edilizi)



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

4.2.1 Iscrizioni attive:

Ipoteca Volontaria

Concessione a garanzia di Mutuo Iscritta a Milano 2 in data 20.07.2007 ai nn. 116178/31928, atto del 12.07.2007 rep. 27201/16251 a rogito Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese, a favore di "UNICREDIT BANCA-SPA "con sede in Bologna c.f. 12931320159 a carico dell'esecutato , gravante sulla piena proprietà dell'unità in oggetto correttamente identificata.

Importo complessivo € 142.500,00

Importo capitale € 95.000,00

Tasso interesse annuo 6.5 %

Durata: 30 anni

- Annotazione del 14/01/2011 ai nn. 3108/758 surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.L. 7/2007:

Surroga da parte di ING. DIRECT N.V. con sede in Milano in data 21.12.2010 n. 30122/20654 a rogito Notaio Carla Francesca Fantoni di Legnano, **annotata a Milano 2 il 14.01.2011 ai nn. 3108/758**

(note allegate sotto B estratte dalla scrivente)

4.2.2

✓ **Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare del 16.11.2015 rep. 47769 **trascritto a Milano 2 in data 23.11.2015 ai nn. 116291/75501** promosso da ING BANK N.V. con sede in Milano cf. 11241140158 a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

(copia duplo nota di trascrizione allegata sotto B)

✓ **Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare del 08.10.2015 rep. 40242 **trascritto a Milano 2 in data 09.10.2015 ai nn. 98749/64263** promosso da CONDOMINIO DI BRESSO, VIA DE AMICIS 11/C con sede in Bresso cf. 97406940151 a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

(nota di trascrizione allegata sotto B)

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente

Misure penali

Nessuna risultante dai RR.II.

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi ed immobili - sintetici + estrazione di note - aggiornata alla data del 05.06.2017)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio Rag. la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi



due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali cause in corso, eventuali lavori straordinari in programma, eventuali presenze di altre posizioni di morosità.

Si riporta quanto segue, alla data del 12-6-2017 come da mail di risposta con regolamento di condominio, estratto conto e riparto preventivo ai quali si rimanda, dai quali pare evincersi quanto segue:

- o Pendenze Gestione ordinaria 2016/2017 Euro 810,05
- o Spese medie annuali ordinarie circa gestione Euro 1.100,00
- o Millesimi di proprietà 82,8140

Nessun'altra risposta è stata fornita dall'amministratore

Si allega regolamento di Condominio alla cui attenta lettura si rimanda

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con documentazione)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio (facente stato al 24.11.2015) allegata agli atti di causa, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 05.06.2017 per nominativi e per immobili ad integrazione ed approfondimento, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- All'esecutato Sig. _____ la proprietà per la quota di 1/1 dell'unità oggetto della presente è pervenuta dal Sig. _____ con atto a rogito notaio Enrico Tommasi in Nova Milanese del 12/07/2007, rep. 27200/16250, **trascritto a Milano 2 il 20/07/2007 ai nn.116177/61038**

Stralcio dal rogito:

"in Comune di Bresso, Via De Amicis 11/C, appartamento al piano terzo di un locale oltre servizi"

Prezzo convenuto Euro 160.000,00.



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

Al quadro D della nota di trascrizione quanto segue:

"LA DESCRITTA PORZIONE IMMOBILIARE VIENE VENDUTA NELLO STATO DI FATTO E DI MANUTENZIONE IN CUI SI TROVA, LIBERA DA PERSONE E/O COSE, DA CONTRATTI DI LOCAZIONE, CON TUTTE LE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E INERENTI ONERI E SERVITU', ANCHE NON APPARENTI. ALLA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO COMPETE UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE ALQUALE APPARTIENE PARI A MILLESIMI 82,814 (OTTANTADUE VIRGOLAOTTOCENTOQUATTORDICI). PER L'IDENTIFICAZIONE DEI SUDETTI ENTI E SPAZI COMUNI LE PARTI FANNO RIFERIMENTO AI TITOLI DI PROVENIENZA E ALL'ART. 1117 C.C. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE LE VIGENTI TABELLE MILLESIMALI E SI IMPEGNA AD OSSERVARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. LA PROPRIETA' DI QUANTO IN CONTRATTO SI TRASFERISCE DA OGGI, MENTRE L'IMMISSIONE NEL POSSESSO AVVERRA' ENTRO E NON OLTRE IL 30 (TRENTA)SETTEMBRE 2007 (DUEMILASETTE), DALL'IMMISSIONE NEL POSSESSO SARANNO A FAVORE E A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE I REDDITI E GLI ONERI RELATIVI. IN ORDINE ALLA PROVENIENZA SI RICHIAMA L'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 22.2.2005 REPERTORIO N. 79937/15813 DEL NOTAIO ROBERTO BANONE DI MILANO, REGISTRATO A MILANO 3 IL 24.2.2005 AL N.RO 2044 E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 25.2.2005 CON NOTA N.RI 25954/12886, CON CUI IL SIGNOR ACQUISTO' LA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE IL CONTENUTO DELL'ATTO DI PROVENIENZA CITATO E DI QUELLI IN ESSO RICHIAMATI, OBBLIGANDOSI IN PARTICOLAR MODO A RISPETTARNE LE RELATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI PER QUANTO DI SUA COMPETENZA."

(allegato sotto B1: copia rogito richiesta al servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2; nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari:

- Al Sig. _____ la piena proprietà del bene pervenne da _____ con sede in _____ c.f. _____, con atto a rogito notaio Roberto Banone di Milano del 22.02.2005 rep. n. 79937/15813, **trascritto a Milano 2 il 25/02/2005 ai nn.25954/12886**

Al quadro D della nota di trascrizione quanto segue:

"SEGUE E COMPETE A QUANTO IN CONTRATTO LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO IN RAGIONE DI 82,814/1000=. LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE SONO IN PARTICOLARE CONSIDERATE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO: A) L'AREA SU CUI E' EDIFICATO IL CORPO DEL FABBRICATO COMPREDENTE GLI APPARTAMENTI, I DEPOSITI E LE AUTORIMESSE; B) LE FONDAZIONI, LA STRUTTURA PORTANTE, I MURI MAESTRI O DIVISORI TRA PROPRIETA' DIVERSE, LA SCALA, L'INGRESSO PEDONALE, IL CORTILE CIRCOSTANTE IL FABBRICATO UTILIZZATO ANCHE QUALE AREA DI MANOVRA, LA RECINZIONE, L'ATRIO, GLI ANDITI, I CORRIDOI, I PIANEROTTOLI, IL TETTO ED IL LOCALE IMMONDEZZAIO; C) LE CANNE FUMARIE, IL LOCALE QUADRI, I CONTATORI D'ENERGIA E TELEFONO, IL VANO SCALA-ASCENSORE, IL LOCALE MACCHINE ASCENSORE; D) LE OPERE, LE INSTALLAZIONI, I MANUFATTI DI QUALUNQUE GENERE CHE SERVANO ALL'USO ED AL GODIMENTO COMUNE, LE FOGNATURE ED I CANALI DI SCARICO, GLI IMPIANTI PER L'ACQUA, TELEFONO, GAS, ENERGIA ELETTRICA FINO AL PUNTO DI DIRAMAZIONE DEGLI IMPIANTI AI LOCALI DI PROPRIETA' DEI SINGOLI CONDOMINI ED INOLTRE TUTTE LE PARTI COSTITUENTI L'EDIFICIO SULLE QUALI NON POSSA ALCUN CONDOMINO VANTARE LA PROPRIETA' ESCLUSIVA GIUSTIFICATA DA TITOLO E TUTTE LE ALTRE OPERE DESTINATE ALL'USO COMUNE. SI E' PRECISATO CHE E' COMPRESA TRA LE PARTI COMUNI CONDOMINIALI ANCHE LA PORZIONE CORTILIZIA INSISTENTE SULMAPPALE 125 DEL FOGLIO 2 COSTITUENTE PARTE DELL'AREA DI MANOVRA BOXES, ATTRAVERSO LA QUALE SI ACCEDE AL CORTILE DEL FABBRICATO E COLORATA IN TINTA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN DATA 29 MARZO 1990 N. 5765/1336 DI REP. A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE TEDONE, NOTAIO IN LAVENO MOMBELLO E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 4 APRILE 1990 AI NN. 29161/21496. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO ALTRESI' DI ESSERE EDOTTA: = DELLA SERVITU', A FAVORE DELLA PORZIONE CORTILIZIA"

➤ Note alla Certificazione Notarile in atti:

nel certificato in atti, nonostante il bene in oggetto sia parte di fabbricato edificato nel 2004 dalla _____, non viene fatta menzione delle variazioni catastali al ventennio né su quale ex particella di terreno insistono i beni pignorati.

Nello stesso si legge inoltre che "alla società _____ con sede in _____, quanto oggetto della presente certificazione è pervenuto con titoli anteriori al ventennio"



Diversamente la scrivente riporta quanto segue:

Il fabbricato (di cui all'attuale mappale 532) di cui è parte l'unità in oggetto, è edificato dalla nei primi anni 2000, previa demolizione di precedente fabbricato industriale, su area identificata al mappale 126 del foglio 2 - via de Amicis 13

Detta area con fabbricato è pervenuta alla come segue:

- Alla l'area con fabbricato industriale di cui al fg. 2 mappale 126 via De Amicis 13 oltre ad altri beni, è pervenuta dai sigg.ri l con atto notaio Roberto Banone in Milano in data 10.07.2000 rep. 67160, **trascritto a Milano 2 in data 12.07.2000 ai nn. 68378/46426**

Al quadro D della nota come segue:

"SEGUE E COMPETE A QUANTO IN CONTRATTO LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO COME RIPORTATE GRAFICAMENTE E COLORATE IN TINTA GIALLA NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN DATA 29 MARZO 1990 N. 5765/1336 DI REP. A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE TEDONE, NOTAIO IN LAVENO MOMBELLO. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE EDOTTA DI TUTTE LE PATUZIONI CONTENUTE NEL SOPRA CITATO ATTO IN DATA 29 MARZO 1990 N. 5765/1336 DI REP. A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE TEDONE, NOTAIO IN LAVENOMOMBELLO, IN PARTICOLARE CON RIFERIMENTO: - ALLA SERVITU' DI PASSAGGIOCARRAIO E PEDONALE LUNGO LA ZONA D'ACCESSO AL FABBRICATO DI VIA DE AMICIS N. 13 CHE HA INIZIO DAL CANCELLO D'ACCESSO AL FABBRICATO STESSO E CHE RISULTA COLORATA IN TINTA AZZURRA NELLA PREDETTA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN DATA 29 MARZO 1990 N. 5765/1336 DI REP. A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE TEDONE; - ALLA SERVITU' D'PASSAGGIO A CARICO DEL CORTILE AL MAPPAL 125 SUB. 18 DEL FOGLIO 2 PER ACCEDERE AL LOCALE CALDAIA SITUATO IN CORTILE; - ALLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI.

(allegato sotto B1: nota di trascrizione estratta dalla scrivente; copia semplice atto di compravendita e attestazione notaio rogante allegati alle pratiche edilizie di costruzione del fabbricato)

- Ai sigg.ri il bene è pervenuto per Successione legittima in morte del padre sig. (nato a in data) deceduto a in data giusta **denuncia di successione presentata presso l'ufficio del registro in data 15 ottobre 1993 e registrata al n. 9506** e successiva rinuncia all'eredità da parte della moglie del defunto, sig.ra con atto in data 10.06.1993 rep. 126468/7470 dott. Francesco Piccaluga notaio in Carate Brianza.

- Successione trascritta a Milano 2 in data 04.03.2003 ai nn. 36141/23898

Al quadro D della nota come segue:

QUADRO A - HA RINUNCIATO CON ATTO 10/6/93 N. DI REP. 126468/7470 DR. FRANCESCO PICCALUGA. QUADRO C - SOGG. 1, 2 FIGLI.

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 10.06.2010

Al quadro D della nota come segue:

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE, AI SENSI DELL'ART 2648 III COMMA CODICE CIVILE, DELL'ACCETTAZIONE TACITA DA PARTE DEI SIGNORI I DELL'EREDITA' DEL SIGNOR ; AVVENUTA MEDIANTE ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO ROBERTO BANONE DI MILANO IN DATA 10 LUGLIO 2000, REP. N. 67.160, TRASCRITTO PRESSO CODESTA AGENZIA DEL TERRITORIO IL 12 LUGLIO 2000 AI N.RI 68378/46426."

Osservazioni: la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità riguarda altro bene facente parte della successione, non il mappale 126 del foglio 2.

(allegati sotto B1: note di trascrizioni della Successione e dell'accettazione tacita di eredità)

- Ai sigg.ri il bene pervenne per titoli ultra ventennali (anteriore al 1990, non presente in banca dati telematica)



PRATICHE EDILIZIE:

Dalla visione degli atti prodotti dall'ufficio tecnico visure preposto del Comune di Bresso, a seguito di istanza Accesso Atti, si riporta quanto segue:

Il complesso di cui è parte l'unità in oggetto risulta edificato posteriormente al 1 settembre 1967, realizzato dalla società

nella prima metà degli anni 2000, a seguito di atto unilaterale d'obbligo Edilizio (trascritto in data 28.03.2003 ai nn. 51516/33196), con il quale la società si impegna a eseguire sul mappale 126 del foglio 2 un edificio residenziale di quattro piani fuori terra con annessi box, in sostituzione dell'edificio industriale insistente, costituendo vincolo di inedificabilità sull'area asservita alla costruzione (*servitù non aedificandi*) come segue:

- Concessione Edilizia n. 22/2001 rilasciata con decorrenza 04.04.2002 per l'edificazione del fabbricato
- Permesso di Costruire in sanatoria pratica edilizia n. 15/2004 per modifiche interne ed esterne;
- Denuncia di Inizio Attività n.149/2003 del 10.12.2003 prot. 28340 riguardante l'inserimento di abbaini nella porzione staggita (a destinazione stenditoio)
- Denuncia di Inizio Attività n. 44/2004 del 09.11.2004 per modifiche ai piani 1 e 2
- Denuncia di Inizio Attività n. 123/2004 del 09.11.2004 prot. 25980 per recupero sottotetto ai fini abitativi riguardante l'unità in oggetto

- Si riporta che, nonostante più sopralluoghi presso gli uffici tecnici preposti, i cui archivi sono tuttora in fase di trasloco, nelle pratiche messe a disposizione non sono presenti fine lavori e richiesta agibilità ed i tecnici preposti, alla data del 20 giugno 2017, non hanno ancora rinvenuto, al riguardo delle pratiche in oggetto, (ovvero la Concessione Edilizia madre con le varianti e la Dia per il recupero del sottotetto ai fini abitativi) la comunicazione di fine lavori e agibilità, come da lettera rilasciata dagli uffici competenti che si allega sotto C.

Con riserva di immediata integrazione qualora gli uffici preposti diano riscontro dell'avvenuta completata ricerca dei titoli edilizi.

(allegati sotto C: Concessione edilizia con stralci grafici, PdC in sanatoria, dia per recupero sottotetto ai fini abitativi con stralci grafici, lettera del Comune di Bresso)

Il fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Bresso, TCR in tessuto consolidato residenziale, all'interno della fascia di rispetto ppp.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato corrispondente ai tipi grafici allegati agli ultimi titoli edilizi ed alla scheda catastale del 2004 a meno delle seguenti difformità:

realizzazione di spalletta muraria con porta per la creazione di "camera da letto",
realizzazione di spalletta muraria atto a contenere l'angolo cottura; mancata realizzazione di spalletta muraria e vano porta per realizzazione di antibagno;
rimozione delle porzioni di "arredo fisso"

L'eventuale futuro acquirente, per sanare le difformità riscontrate, dovrà provvedere a presentare una pratica edilizia a sanatoria onerosa per ricreare lo stato legittimato, rimuovendo la spalletta e la porta del vano "camera",



realizzando l'antibagno atto a separare il bagno dal locale giorno come da titoli edilizi e come da vigenti normative edilizie e d'igiene e ricreando le porzioni di arredi fissi.

(fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti)

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, parcelle professionali di tecnici abilitati, opere murarie e di falegnameria, hanno un costo indicativo di euro 7.000,00 circa.

NB.: si ricorda quanto esposto al punto 7 verifica edilizia ovvero:

- Si riporta che, nonostante più sopralluoghi presso gli uffici tecnici preposti, i cui archivi sono tuttora in fase di trasloco, nelle pratiche messe a disposizione non sono presenti fine lavori e richiesta agibilità ed i tecnici preposti, alla data del 20 giugno 2017, non hanno ancora rinvenuto, al riguardo delle pratiche in oggetto, (ovvero la Concessione Edilizia madre con le varianti e la Dia per il recupero del sottotetto ai fini abitativi) la comunicazione di fine lavori e agibilità, come da lettera rilasciata dagli uffici competenti che si allega sotto C. Con riserva di immediata integrazione qualora gli uffici preposti diano riscontro dell'avvenuta completata ricerca dei titoli edilizi.

Descrizione : Corpo A

Il complesso di cui è parte il bene staggito, è stato edificato nei primi anni '2000. Trattasi di complesso condominiale con aiuole a verde e box.

Il fabbricato è composto parte di 5 piani fuori terra e parte di 4 piani fuori terra, compresi il piano terra ed il piano mansarda, in un lotto recintato.

L'ingresso al fabbricato avviene dalla Via De Amicis ed attraverso breve percorso pedonale esterno si raggiunge l'atrio condominiale ed il vano scale.

Il vano scala è dotato di ascensore, ha pavimenti e gradini rivestiti in granito grigio.

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano terzo sottotetto con doppia esposizione, sugli spazi comuni;

alla data del sopralluogo l'unità (monolocale) è risultata composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina, un bagno finestrato con velux (attrezzato con lavabo, doccia, bidet e water), una camera da letto.

Finestre in cappuccina.

Altezza interna netta al colmo di 3,40 mt circa e di 0,70 m circa a fine falda.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 50.00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 50.00

Complessivamente il complesso si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione medio/buone.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione medio/buono.



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

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e mani di pittura condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica di formato quadrato 20 x 20 cm fino ad h 200 cm circa ubicazione: bagno e parete zona cottura condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet a listoni posati a correre Condizioni: buone Ubicazione: tutti i locali
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre in cappuccina ad apertura a battente in legno con vetro camera ed a velux in bagno condizioni: buone protezione esterna persiane in legno condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, in legno a struttura tamburata, finitura liscia laccatura opaca tipo noce. A battente per locale camera e scorrevole a scomparsa per il bagno condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: blindata e pannellata su due lati condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista da normalizzare Certificazioni: non rinvenute, si consiglia verifica
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: videocitofono Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	del tipo a split
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in bagno Certificazioni: non rinvenute – si consiglia verifica
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in bagno Certificazioni: non rinvenute– si consiglia verifica con termosifoni in alluminio laccato bianco
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	facciate rivestite con mattoncini paramano ed il piano terra con piastrelle cementizie ad effetto pietra Condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a battente in alluminio e vetro
<i>Portineria</i>	assente



Ascensore (impianto): presente

Stato conservazione medio/buono
interna del bene:

Stato conservazione e manutenzione parti comuni: Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale del fabbricato può essere considerato discreto, con un grado di conservazione buono.

(allegato sotto D: rilievo fotografico)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Sub. 6	Sup. lorda di pavimento	50.20	100%	50.20
TOTALE		50.20		50.20 Arrotondata 50.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, 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.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili; borsino immobiliare; Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella zona;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio 2° semestre 2016 – Bresso centrale – Don Minzoni/Matteotti /XXV aprile

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, 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, (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 spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpo: A- Lotto unico 001

Destinazione catastale	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione [A3]	50,00	€ 2.200,00	€ 110.000,00
TOTALE	50,00		€ 110.000,00

Valore corpo	€ 110.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 110.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 001		50,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali e per eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione a carico dell'acquirente :	- € 5.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 7.000,00
Spese condominiali insolute come da mail dell'amministratore relative alla sola gestione 2016/2017 ricevuta	- € 810,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.690,00 Arr. € 97.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 97.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 77.600,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 20 giugno 2017

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati sotto A

Ispezioni agenzia delle entrate con risposta uffici competenti;
mail pendenze ricevuta da amministratore con estratto conto e regolamento di condominio;

Allegati sotto B

Nota di trascrizione del pignoramento; ispezione Agenzia Territorio per immobile e nominativi mediante servizio di consultazione telematica, sintetici + note, copia semplice atto convenzione/obbligo edilizio

Allegati sotto B1:

copia conforme atto di provenienza e nota di trascrizione del titolo; note di trascrizioni dei precedenti titoli e copia semplice atto di acquisto a favore

Allegati sotto C

elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni, ultima scheda catastale in atti al NCEU del 03.01.2005 estratta il 30.12.2016, visure catastali al 28.02.2017, estratto di mappa, visure storiche terreni e fabbricati precedenti mappali;

Concessione edilizia con stralci grafici, PdC in sanatoria, dia per recupero sottotetto ai fini abitativi con stralci grafici, lettera del Comune di Bresso

Allegati sotto D

Fotografie esterne e interne.

Invio della perizia alle parti

