

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **1945/18**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2019 ore 11:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani  
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U  
Studio in: Via T. Grassi 2 - 20090 Cesana Basiglio  
Telefono: 0248602809  
Fax: 0289954540  
Email: mariansson@tiscali.it  
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Del Malina 21 – Bressa MI – 20091  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Categoria: A4  
Dati Catastali: foglio 7, particella 110, subalterna 702

### 2. Stato di possesso

Bene: Via Del Malina 21 – Bressa MI – 20091  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Possesso: libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Del Malina 21 – Bressa MI – 20091  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Del Malina 21 – Bressa MI – 20091  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Creditori Iscritti: Vela Mortgages S.r.l., Equitalia Esatri S.p.A., Banca Nazionale del lavoro S.p.A.

### 5. Comproprietari

Bene: Via Del Malina 21 – Bressa MI – 20091  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Comproprietari: Nessuna

### 6. Misure Penali

Bene: Via Del Malina 21 – Bressa MI – 20091  
Lotto: 001  
Corpo: A  
Misure Penali: NO

### 7. Continuità delle trascrizioni



Bene: Via Del Malina 21 – Bressa MI – 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

#### 8. Prezzo

Bene: Via Del Malina 21 – Bressa MI – 20091

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 103.210,25

Prezzo da occupato: € 77.000,00



Beni in Bresso (MI)  
Località/Frazione  
Via Del Molino 21

**Lotto: 001**

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bresso (MI) CAP: 20091, Via Del Molino 21

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 110, subalterna 702, indirizzo Via Del Molino 21, scala unica, piano terreno, primo ed interrato, comune Bresso, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 387,34€

Confini:

Confini Abitazione: a nord: altra proprietà; a est: altra proprietà; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non esiste la planimetria catastale dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria e scheda tecnica abilitata: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile si trova nella zona centrale di Bresso, a nord Milano, vicino alla direttrice Via Isimbardi che porta alla svincola della porzione cittadina della A4.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.



Servizi offerti dalla zona: supermercato Carrefour in Via V. Veneto 1/3 a 900m circa, farmacia Moderna in Via V. veneto 53 a 200m circa, farmacia Comunale in Via V. Veneto 26 a 350m circa, asilo comunale Arcobaleno in Via Mattei 2 a 300m circa, scuola elementare Kennedy in Via Villaresi 21 a 400m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus linea 83 (Comasina M3 – Ospedale Maggiore), Bus linea 166 (Desio – Milano), Bus linea 708 (Niguarda – Sesto Rondò M1), Bus linea 783 (Bicocca M5 – Bresso)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libera

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] importa ipoteca 440.000,00€, importa capitale 220.000,00€;  
Iscritta/trascritta a Milano 2 in data 17/11/2008 ai nn. 175520/34479

- Ipoteca legale; A favore di Equitalia Esatri S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] importa ipoteca 398.210,02€, importa capitale 199.105,01€; Iscritta/trascritta  
a Milano 2 in data 25/11/2010 ai nn. 143832/33977



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritta/trascritta a Milano 2 in data 18/02/2015 ai nn. 14072/9436

- Pignoramento A favore di Vela Mortgages S.r.l. contro [REDACTED]  
[REDACTED] trascritta a Milano 2 in data 31/10/2018 ai nn. 137743/90291

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non disponibili

Spese condominiali scadute ed insolute: non disponibili

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo  
canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tas-  
se; Costo can. pignoramenti: 294,00€.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Cappelletti Piergiorgio, Cappelletti Gianfranco, Cappelletti Luigia proprieta-  
rio/i ante ventennio al 26/11/2007. In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: Cappelletti Piergiorgio, Cappelletti Gianfranco, Cappelletti Sabrina dal  
26/11/2007 al 17/11/2008. In forza di atti di successione trascritti a Milano 2, in data 17/09/2009,  
ai nn. 123500/78703, in data 16/09/2009 ai nn. 122682/78140 e di accettazione tacita di eredità  
trascritta a Milano 2, in data 17/11/2008, ai nn. 175519/113788.

Titolare/Proprietario [REDACTED]

[REDACTED]  
175518/113787.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono state reperite pratiche edilizie sull'immobile in esame ad oggi.

Nata: Non è stato possibile effettuare ulteriori verifiche circa la corrispondenza dello stato dell'immobile rispetto ai disegni depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune poiché non sono stati reperiti gli atti depositati dell'ultima disposta autorizzativa.

E' possibile quindi che non ci siano difformità, anche se non sono riscontrabili, essendo irreperibile la pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non sono quindi quantificabili eventuali spese tecniche accessorie per la regolarizzazione edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PGT
Norme tecniche di attuazione:	Art.16 NdA del Pdr (tessuta consolidata urbana)
Immobile soggetto a convenzione:	Non determinabile
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincoli di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,65 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	essistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna nota



Descrizione: di cui al punto A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bresso (MI) CAP: 20091, Via Del Molino 21

L'appartamento è situato all'interno di una palazzina facente parte di un complesso di costruzioni simili all'interno di un cortile. L'appartamento si compone sostanzialmente a piano terra: un locale, un bagno esterno ed un piccolo cortile; al piano interrato, comunicante con una scala a chiocciola: un locale ed un bagno; al piano primo, comunicante con una scala: un locale e due bagni.

Esiste una scantinato a piano terreno indicato dall'esecutato di proprietà; sull'atto di provenienza, se corrispondente, viene definita come piccola porzione di area di proprietà esclusiva, ma non si identifica se è riferita alla scantinato o alla porzione di cortile o ad entrambi.

L'appartamento dispone di un accesso dal cortile comune posto a piano terreno.

L'immobile ha cortile interno comune, non ha servizio di portierato, non ha impianto ascensore, dispone di impianto citofonico.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

NOTE: stato civile all'atto della compravendita.

[REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

NOTE: stato civile all'atto della compravendita.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuna

Superficie complessiva di circa mq **102,30**

E' posto al piano: terreno, primo ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: non conosciuto

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 al piano terreno, m. 3,20 al primo piano e di m. 2,40 al piano interrato

L'intera fabbrica è composta da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n.2

Stato di manutenzione generale: *scarso*

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in scarso stato generale di manutenzione, anche se non sono stati riscontrati segni di ammaloramento risulta abbandonato da tempo.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

**Infissi esterni** tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti  
Note: tapparelle motorizzate

**Infissi interni** tipologia: a scomparsa materiale: legno condizioni: sufficienti

**Pavim. Interna** materiale: piastrelle in ceramica PT e PI, parquet P1 condizioni: sufficienti

**Plafoni** materiale: stabilitura condizioni: scarse

**Porta di ingresso** tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone  
Nota Blindata



Rivestimento

ubicazione: locali materiale: stabilitura condizioni: scarse

Impianti:

Condizionamento

tipologia: autonomo alimentazione: gas diffusori: radiatori condizioni: scarse

Note: l'impianto non dispone di caldaia

Elettrica

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da rilievi dal vero; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano terreno	sup lorda di pavimento	25,58	1,00	25,58
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	37,40	1,00	37,40
cantina	sup lorda di pavimento	32,92	0,25	8,23
cortile	sup lorda di pavimento	6,40	0,30	1,92
		<b>102,30</b>		<b>73,13</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****3.1 Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili a na loghi per ubicazione, età e qualità (1.800,00€ - 2.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2018 (1.450,00€ - 1.800,00€ al mq);
- sia l'osservatoria immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2018 (1.250,00€ al mq);

**3.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;



Ufficio tecnico di Bressa;

Agenzie immobiliari e/o asservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o asservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;  
<http://www.immobiliare.it/>  
<http://www.casa.it/>;  
<https://www.borsainimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Lombardia/Milano-Provincia/Bressa>;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500,00€ al mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT	25,58	€ 1.500,00	€ 38.370,00
Abitazione P1	37,40	€ 1.500,00	€ 56.100,00
cantina	8,23	€ 1.500,00	€ 12.345,00
cortile	1,92	€ 1.500,00	€ 2.880,00
Valore corpo			€ 109.695,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.695,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.695,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		73,13	€ 109.695,00	€ 109.695,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.5% )	€ 5.484,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nella stato di fatto in cui si trova:	€ 103.210,25
Prezzo di vendita del lotto nella stato di "occupato":	€ 77.000,00



Prezzo di vendita del lotto nella stato di "libero":

€ 103.210,25

Data generazione:

13-05-2019

L'Esperto alla stima  
Ing. Alberto Mariani

