
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**
contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **1524/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-19 ore 10:15
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**



UNICO LOTTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Michele Imponente
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 21840
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10224
P.IVA N. 05570760966

con studio in Milano – Via Mario Bianco n.5
Telefono 02 2846655 cell 3487445661
e-mail: ing.imponente@gmail.com

SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 1524/2018

A. Piena proprietà di Appartamento economico ad uso abitazione sito in via Eugenio Villoresi, al civico n.8. Appartamento al piano IV composto da due locali, disimpegno/ ingresso, cucina e servizio igienico. Con annessa cantina al piano S1.
Superficie di mq 42,5 circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] nato in Egitto il 07/06/1975 a

Descrizione:

Fg. n. 11; Mapp. n. 22; Sub. 27 Cat. A/3; classe 4, consistenza vani 3; posto al piano 4-S1;
Rendita € 240,15

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

vano scala, altra proprietà, affaccio su Via G. Garibaldi, affaccio su cortile comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: altra proprietà, corridoio comune e cantina.

DATI CATASTALI BRESCO – VIA E. Villoresi n.8										
	Fg	Mapp	Sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita	Via	intestati
A	11	22	26	A/3	4	4-S1	3 vani	€240,15	Eugenio Villoresi n.8	

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento [A3] con annesso Cantina	Mq 42,50	€70.125,00	€70.125,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, spese condominiali arretrate nel biennio e pratiche edilizie

APT € 10.711,22

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'appartamento con cantina al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato

(€ 59.414,00)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via E. Villoresi n.8 - Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Appartamento economico, [A3]

Dati Catastali: foglio 11, particella 22, subalterno 27

2. Stato di possesso

Bene: Via E. Villoresi n.8 - Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da inquilino senza regolare contratto di affitto

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via E. Villoresi n.8 - Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via E. Villoresi n.8 - Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BNL spa

5. Comproprietari

Beni: Via E. Villoresi n.8 - Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via E. Villoresi n.8 - Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via E. Villoresi n.8 - Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via E. Villoresi n.8 - Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 59.414,00

Prezzo da occupato: € 41.589,00

Beni in Bresso (Milano)
Località/Frazione
Via Villoresi n.8

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento economico [A3] sito in Via Villoresi n.8

Note: Appartamento bilocale, ingresso con angolo cottura, bagno, soggiorno/letto con balcone al piano IV, e cantina al piano interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: n.d.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Descrizione:

Foglio n.11, particella n.22, subalterno n.27, indirizzo Via E. Villoresi n.8, piano 4-S1, comune Bresso, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 576

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: vano scala, altra proprietà, affaccio su Via G. Garibaldi, affaccio su cortile comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: altra proprietà, corridoio comune e cantina.

Note sulla conformità catastale: la porta del ripostiglio in ingresso non è presente ed è stato creato un varco filo muro; la parete del bagno è stata arretrata di 1,60 m; il varco della cucina è in linea con la parete del bagno e non ha la porta.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna max. di circa 2,97 mt

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano quarto con ingresso, disimpegno, bagno, angolo cottura, soggiorno/letto con portafinestra e balcone con affaccio su Via G. Garibaldi.

Cantina a piano interrato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale, con parcheggio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord

Attrazioni storiche: Aeroporto di Bresso.

Principali collegamenti pubblici: bus

Servizi offerti dalla zona: Commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava Occupato da inquilino senza contratto.

Da ricerche effettuate press il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate non esistono contratti d'affitto con dante causa il signor [REDACTED]

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 provvedimento 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 garanzia di mutuo iscritta il 27-12-2004 al n. 1888559 di RG e al RP n. 44917 di Euro 172.500, Notaio Franco Rosario del 21-12-2004 rep.7903/3488 a favore di UCB spa sede Milano CF 09464450155 a fronte di un capitale di €115.000, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] titolare della piena proprietà

- Ipoteca volontaria concessione a Garanzia di mutuo iscritta il 04-03-2004 RG n.28590 e RP n.6750, di Euro 90.000,00 Notaio di Mauro Rosanna del 03-03-2004 rep.6034/3782 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Società Cooperativa arl sede Verona c.f.03231270236 a fronte di un capitale di Euro 45.000,00 durata 15 anni, a carico di [REDACTED] titolare della piena proprietà

4.2.2 *Pignoramenti:*

Atto esecutivo o cautelativo verbale di Pignoramento immobili trascritto il 25-09-2018 al RG n. 119694 e RP n. 78376, Ufficiale Giudiziario di Milano del 10-07-2018 rep.25311, a favore Banca Nazionale del Lavoro spa, sede Roma c.f. 09339391006 a carico di [REDACTED] nato in [REDACTED] titolare della piena proprietà.

-TRASCRIZIONE del 27/09/2018 - Registro Particolare 79518 Registro Generale 121243

Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 31191 del 06/09/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE del 31/07/2002 - Registro Particolare 59309 Registro Generale 101415

Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Repertorio 1248 del 29/07/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

-TRASCRIZIONE del 27/12/2004 - Registro Particolare 99315 Registro Generale 188558

Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Repertorio 7902/3487 del 21/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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: 1.350,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della relazione: €2.698,72

Millesimi di proprietà: non comunicato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: pattumiera nel cortile

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: no kWh/mq

Note: Indice di prestazione energetica: non noto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale Proprietario: L'immobile è pervenuto a [redacted] nato in [redacted] per la piena proprietà da [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Franco Rosario del 21-12-2004 rep.7902/3487 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 27-12-2004 al RG n. 188588 e RP n.99315.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio:

L'immobile è pervenuto a [redacted] nato [redacted] per la piena proprietà, da [redacted] nata a Milano il [redacted] titolare dell'usufrutto, [redacted] nata a [redacted] titolare della nuda proprietà bene personale, per atto di compravendita, Notaio Franco Rosario del 29-07-2002 rep.1248 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 31-07-2002 al RG n. 101415 e RP n.59309.

L'immobile è pervenuto a [redacted] nata a [redacted] titolare della nuda proprietà bene personale, da [redacted] nata a [redacted] titolare della piena proprietà che si riserva l'usufrutto generale vitalizio, per atto di donazione, Notaio Cafiero Carlo, del 21-07-1994 rep.56908/3776 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 29-07-1994 al RG n. 69584 e RP n.43139.

Ante ventennio:

L'immobile era pervenuto a [redacted] nata a [redacted] per la piena proprietà, da [redacted] sede Milano c.f. [redacted] titolare della piena proprietà, per sentenza del Tribunale di Milano n.3477 del 09-01-1990 trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 24-12-1991 al RG n. 101666 e RP n.74008.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato costruito nel 1963

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Bresso, sono stati reperiti I seguenti documenti:

Tipo pratica: Autorizzazione per esecuzione lavori edili, Numero pratica: n.5 del 21/1/63

Certificato di Abitabilità in data 26/11/1963 al n. di Prot. 37

7.1 Conformità edilizia:

Appartamento Economico [A3]

Note sulla conformità edilizia:

Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie, si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali. Sarà necessario con SCIA in sanatoria, sanare le opere realizzate.

7.2 Conformità urbanistica:

Appartamento economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio dal 2016, Doc. Di Piano,
Norme tecniche di attuazione:	Classe pericolosità sismica Z3a; Aree allagabili pericolosità P1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione Immobile: **Appartamento economico [A3]** di cui al punto A

A. Piena proprietà di Appartamento ad uso abitazione sito in Via E. Villosesi al civico n.8 nel Comune di Bresso.

In condominio con ascensore, al piano IV. Si accede da una porta blindata a un ampio ingresso con angolo cottura, bagno con doccia, cucina separata da una tenda, scaldabagno a gas per l'acqua sanitaria; quindi una porta accede al soggiorno/letto con portafinestra su balcone, con ringhiera in ferro verniciata nero. Il pavimento è in marmo, nell'ingresso si nota la presenza dei pavimenti in piastrelle di ceramica del bagno (verde petrolio) e della cucina, prima della modifica dei tramezzi.

Le pareti dell'ingresso sono colorate con tinte rosse vivaci, nel soggiorno celeste; cucina e bagno hanno una zoccolatura di rivestimento in piastrelle alta circa 1,50 m. Le porte interne sono in legno verniciato bianco e gli infissi sono con monovetro e in alluminio verniciato bianco. Le tapparelle sono in plastica di colore scuro. In cucina non c'è la presa d'aria per la caldaia a gas.

L'impianto elettrico ha l'interruttore differenziale.

Altezza H 2,93 m

La cantina al piano interrato ha la porta di accesso in ferro

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg n.11, Mapp. n.22, sub. n.27, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, piano 4-S1, rendita € 240,15

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

vano scala, altra proprietà, affaccio su Via G. Garibaldi, affaccio su cortile comune.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: altra proprietà, corridoio comune e cantina
Superficie complessiva di mq **42,50**

L'edificio è stato costruito nel: 1962,

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,93 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con le finiture tipiche degli anni '60, pavimenti in marmi, scale in marmo chiaro con ringhiera in ferro, ascensore, cancello in alluminio, scala unica, cortile interno per deposito biciclette e collocazione rifiuti della raccolta differenziata.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni del bene
Piano Quarto					
Appartamento	40	1	40	Sud-est	sufficienti
Balcone 1	3,5	0,30	1,05	sud	
Piano S1					
Cantina	5	0,3	1,5	Est-ovest	
Totale	48,5		42,55		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 42,5		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura)

materiali/tipologia non conosciuta

Strutture Verticali (Struttura)	Tipologia in c.a.
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: copertura a tetto piano con manto di copertura
Balconi	Materiale: c.a. Condizioni: buone
Scale	Tipologia: a rampe parallele Materiale: marmo Ubicazione: interna Servoscala: assente Condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	Tipologia: ante a battente e fissi Materiale: alluminio verniciato chiaro, vetro singolo Protezione: tapparelle Materiale protezione: plastica Condizioni: componenti edilizie dell'epoca della costruzione
Infissi interni	Ubicazione: bagno e letto/soggiorno Tipologia: anta battente Condizioni:
Plafoni	Ubicazione: in tutti I locali Materiale: stabilitura Condizioni: buone
Pareti interne	Materiale: forati+intonaco+tinteggiatura Coibentazione: inesistente Rivestimento: intonaco di cemento Condizioni: buone
Pavimentazione Interna	Ubicazione: ingresso Ubicazione: camera da letto Materiale: marmo Condizioni: buone
Rivestimento	Ubicazione: Cucina, piastrelle di ceramica Ubicazione: bagno, piastrelle di ceramica, tinta scura Condizioni: buone
Balcone	Presente n.1 Balcone con accesso dalla camera
Scala comune	presente Rivestimento: marmo Condizioni: buone

Impianti:

Giudice: dott.Giacomo Puricelli
Perito: Dott. Ing. Michele Imponente

Elettrico	Tipologia: sottotraccia Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete pubblica Condizioni: non conosciute
Telefonico	Non identificato
Citofonico	Normale Condizioni: funzionante
Idrico	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno 1 completo di apparecchi sanitari (doccia, lavandino, bidet e WC)
Termico	Riscaldamento a caloriferi condominiale Condizioni: funzionante Mancano le termo-valvole di regolazione dei caloriferi
Acqua calda sanitaria	Caldaia a gas autonoma Ubicazione: cucina Certificazione: Manca foro di areazione su parete esterna
Ascensore	Presente
Condizionamento	Presente a pompa di calore camera soggiorno/ letto
Cantina	Presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si basa sul metodo Sintetico comparative, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bresso;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Uffici del registro di Milano 2;
- Ufficio tecnico del Comune di Bresso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2018
 - Tecnocasa, casa.it

Tecnoborsa: parametri correttivi del valore di mercato con coefficiente di merito:

Piano 4, con Ascensore + 5%

Stato di conservazione: da ristrutturare -10%
 Luminosità: molto luminoso, soleggiatura diretta presente intero arco del giorno +10%
 Esposizione e vista, Esterna +5%
 Edificio oltre 40 anni normale, 0%
 Riscaldamento centralizzato: 0%
 Sommano +10% di incremento
 (1.500,00 € /mq + 10%): 1.650,00 €/mq;

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2018 – semestre 1

Provincia Milano, Comune: Bresso

Zona periferica/Aeroporto, Bologna, Brodolini, Romani

Codice zona D1, Microzona 2, Tipologia Prevalente Abitazioni civili,

Destinazione Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili di tipo economico

Valore di mercato min. (€/mq): 1150

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max.(€/mq): 1500

Accessori

A

1. Cantina

posto al piano -1 composto da 1 locale,
 tezza misurata H = 2,38

Valore a corpo: € 1.650,00

8.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento [A3] con annesso Cantina

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale €</i>
Appartamento	41,00	€ 1.650,00	€ 67.650,00
Valore corpo			€ 67.650,00
Valore Accessori	1,5	€1.650,00	€2.475,00
Valore complessivo intero			€ 70.125,00
Valore complessivo diritto			€ 70.125,00

Riepilogo:

Giudice: dott.Giacomo Puricelli
 Perito: Dott. Ing. Michele Imponente

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con annessa Cantina	Mq 42,50	€70.125,00	€70.125,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.10%)	€ 7.012,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.698,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	nessuna
Totale	€ 10.711,22

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'appartamento con cantina al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :	Totale APT € 59.414 ,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€59.414 ,00

Milano, 14-01-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Michele Imponente

**Allegati:**

- All.A Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli uffici comunali, corrispondenza varia
- All.B Elenco Trascrizioni, pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All.C Fotografie immobile
- All.D Visure catastali e comunicazioni comunali
- All.E Richiesta all'Agenzia delle Entrate di contratti di affitto in essere