

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

promossa da: **Condominio via Isimbardi n.4**

contro: 

N° Gen. Rep. **937/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Aurelio Borroni

**Studio in:** Via Rivoli 2 - Milano

**Pec:** aurelio.borroni@pct.pecopen.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via L. Isimbardi n. 4 Bresso (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/3

**Dati Catastali:** Foglio 6 , Mappale 281 , Sub . 15 , Cl. 3 , Vani 4 , R.C. € 268,56 Piano 3-S1

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via L.Isimbardi n. 4 Bresso (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso: Proprietario unico** [REDACTED] nato a Ndiobelpayen (Senegal) il 20 dicembre 1982 c.f. [REDACTED]

L'agenzia delle entrate conferma l'inesistenza di contratti di locazione . Al momento dell'accesso era presente il fratello dell'esecutato.

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

**Bene:** Via L.Isimbardi n. 4 Bresso (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no**

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via L. Isimbardi n. 4 Bresso (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti: Condominio di Via Isimbardi n. 4**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via L.Isimbardi n. 4 Bresso (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Unico Proprietario

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via L.Isimbardi n. 4 Bresso (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via L.Isimbardi n. 4 Bresso (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via L.Isimbardi n. 4 Bresso (MI)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 74.000,00

**Prezzo da occupato:** € 56.000,00

Beni in  
Località/Frazione  
Via

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

sito in Bresso via L.Isimbardi n.4

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: Unico proprietario

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a Ndiobelpayen (Senegal) il 20 dicembre 1982 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: Atto di compra-vendita autenticato dal Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese il giorno 29 ottobre 2015 repertorio n,39.186/25.973 trascritto a Milano 2 il 13 novembre 2015 ai nn.113.246/73.619 , i beni in oggetto furono acquistati dal sig [REDACTED] nato a Ndiobelpayen (Senegal) il 20 dicembre 1982 c.f. [REDACTED]

Confini: appartamento : prospetto su cortile per due lati , altra unità , enti comuni.

Cantina : enti comuni , altre unità per due lati , enti comuni .

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

**Caratteristiche zona: residenziale**

**Area urbanistica: centro**

**Servizi presenti nella zona: scuole , uffici comunali , centri di culto .**

**Caratteristiche zone limitrofe: varie**

**3. STATO DI POSSESSO: unico proprietario 100/100**

#### 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:

Pignoramento a favore del Condominio di Via Isimbardi n.4 corrente in Bresso ( C.F. 80253540159)contro [REDACTED], come sopra generalizzato , trascritto a Milano 2 il 35 luglio 2019 ai nn. 98.976/64.712

###### 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 del Banco Popolare Società Cooperativa iscritta aN A Milano 2 il 13 novembre 2015 ai nn. 113.250/20.333 contro [REDACTED], come sopra Sopra generalizzato , a garanzia del mutuo fondiario portato dall'atto a rogito notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 29 ottobre 2015 repertorio n.39.187/25.974 capitale Euro 63199,99. Importo iscrizione Euro 126400,00.*

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.809,08

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento alcondomino moroso:€ 5.768,34**

**Millesimi di proprietà:** n. 40,52 mill.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**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:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

1)A tutto il 20.07.1999 i beni erano di proprietà dei sig.i Caligiuri Giuseppe nato il 6.01.1013 e Inglese Antonietta nata il 1.04.1931 per la quota di  $\frac{1}{2}$  e della sig.a Inglese Angelina nata il 7.08.1922 in forza della compravendita in data 5.04.1972 rep. 3774/733 del Notaio Giuliano Salvini , registrato a Desio il 19.04.1972 al n. 1812 e trascritto a Milano in data 2 .05.1972 ai nn. 34.409/26.637

2)In forza di successione al predetto Caligiuri Giuseppe , apertasi il 20.04.2000 , regolata da testamento pubblicato con verbale del Notaio Giuliano Salvini di Milano in data 21.09.2000 rep. 129.252 /18.476 (denuncia di successione registrata a Milano il 12.10-2000 al n. 9.968 e trascritta a Milano 2 in data 10.02.2003 ai nn.22.174/15.057 , la quota ad esso spettante si è devoluta per pari quota in favore di

Caligiuri Pasquale , nato a S.Nicola dell'alto il 1.08.1954

Caligiuri Carmine Carlo , nato a S.Nicola dell'alto 13.01.1960

Caligiuri Domenico , nato a S.Nicola dell'alto 24.10.1955

Inglese Antonietta come sopra generalizzata

L'accettazione tacita d'eseredità a favore dei predetti eredi è stata trascritta a Milano 2 il 3 11.2015 ai nn. 109.339/71.144.

3) in forza di successione alla predetta Inglese Angelina , apertasi a Bresso il 19.09.2014 , regolata da testamento pubblico in data 17.10.2000 rep. N.30 degli atti di ultime volontà del notaio Giuliano Salvini di Milano , passato nel fascicolo generale degli atti tra vivi dello stesso Notaio rep. 159.466/27.318 , pubblicato con verbale del Dott. Sebastiano Randazzo , Conservatore delegato del sovrintendente dell'archivio di Milano in data 18.11.2014 rep. N.7476 , reg. a Milano il 25 .11.2014 al n. 255 e trascritto a Milano 2 ( quale acquisto di delegato) in data 2 .12.2014 ai nn. 108-482 /74.060 (denuncia di successione registrata a Milano 2 il 24.02.2015 al n. 584 Vol. 9990 E trascritta a Milano 2 in data 16.03.2015 ai nn. 23.108/15.557), la quota di essa spettante si è devoluta in favore di Caligiuri Rosanna nata il 22.08.1965.

4)In forza di atto di vendita autenticato dal Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese il giorno 29.11.2015 rep. N.39.186/25.973 trascritto a Milano 2 il 13.11.2015 ai nn. 113246/73.619 . i beni in oggetto furono acquistati dal sig. [REDACTED] , come sopra generalizzato , il quale in sede di stipula dichiara di essere celibe.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 33

Intestazione: Giovanni Lurani Cernuschi per conto Società G.D.M. srl

Tipo pratica: autorizzazione per esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 24.04.1957  
 Rilascio in data 30.04.1957  
 Abitabilità/agibilità in data 1.02.1958 al n. 5 di protocollo.

### 7.1 Conformità edilizia:

L'appartamento è stato oggetto di modifica di disposizione interna , è stato demolito un tavolato di divisione tra ingresso e soggiorno senza comunicazioni all'ufficio edilizia privata ne variazione della scheda catastale.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	si
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia per opere interne.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione di una parete interna del soggiorno e creazione di una porta di accesso allo stesso.

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento

**1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di **Piena proprietà**

[REDACTED] nato a Ndiobelpayen (Senegal) il 20 dicembre 1982

c.f. [REDACTED]

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1959

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,94

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale:

**Caratteristiche descrittive:** discreto stato di manutenzione**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: cemento armato condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: a un battente materiale: alluminio apertura: elettrica  
condizioni : buone

Infissi esterni tipologia: legno

Infissi interni tipologia: legno vetro singolo

Manto di copertura materiale: tegole coibentazione: nessuna condizioni: non verificabile

Pareti esterne materiale: rivestimento cementizio coibentazione: no condizioni: discrete

Pavim. Esterna materiale: marmo condizioni: discrete

Pavim. Interna materiale: piastrelle in granigliato condizioni : originali

Scale posizione: rampe contrapposte rivestimento: cementizio condizioni:  
discrete**Impianti:**

Ascensore

Citofonico

Privo di  
ascensore  
Tipologia  
: voce  
condizioni  
discrete



Elettrico

tipologia:  
**sotto-  
traccia**  
tensione:  
**220V**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni:

condizioni:  
**tubi**  
**ni:**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni:

Termico

tipologia: caldaia centralizzata alimentazione: metano rete di distribuzione: caloriferi radianti a muro Condizioni : discrete

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata includendo oltre alla superficie calpestabile il 100% dei muri interni e non confinanti con altre proprietà ed il 50% dei muri confinanti con altre proprietà ed il 50% dei balconi . La cantina viene calcolata a corpo.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo:

Zona:

Tipo di destinazione:

Tipologia:

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetico analitica

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Bresso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Maggiori portali immobiliari nella rete internet. Listino immobiliare Milano e provincia della camera di commercio di Milano TE.MA.; Agenzia Entrate.

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

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.000,00
vizi detrazione del 5 %			€ 4.150,00
spese condominio 2 anni detrazione			€ 3.618,00
Valore corpo			€ 82.000,00
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 83.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ ----

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento cantina	Mq 55 Mq 3	€ 82.000 € 1.000	€ ----

**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 disp. del G.E.( min.5%) € 4.150,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.618,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € ---

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 56.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 74.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Data generazione:

L'Esperto alla stima  
**Geom. Aurelio Borroni**