

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 1559/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04 OTTOBRE 2018 – ORA 10,15

Giudice delle Esecuzioni: D.SSA CATERINA TRENTINI

RELAZIONE PERITALE

Esperto alla stima: Arch. Evasio Turchi
Codice fiscale: TRCVSE49D28C986J
Studio in: V.le Abruzzi n. 13/A - 20131 Milano
Telefono: 02-954205328 – Cell. 348-2940199
Email: info@studioturchi.com
Pec: evasio.turchi@pct.pecopen.it



ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificato di residenza e stato di famiglia
- 2) Omologazione di separazione tra i Sigg.
- 3) Visure e scheda catastale
- 4) Risposta dell'Agenzia delle Entrate
- 5) Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli
- 6) Estratto conto spese condominiali insolute
- 7) Atto notarile di provenienza
- 8) Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili relative alla costruzione di edificio a civile Abitazione – lotto "L" e Certificazione di Abitabilità9)
- 9) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- 10) Descrizione del bene immobiliare con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- 11) Ricevute di trasmissione della relazione peritale inviata all'esecutata ed agli Avvocati
- 12) Piantina e fotografie



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: V.le Achille Grandi n. 21 – Bresso (Milano) – 20091

Lotto: 001

Corpo: Appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e solaio

Categoria: A/3

Dati Catastali: foglio 4, particella 267, subalterno 12

2. Stato di possesso

Occupato direttamente dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti:

5. Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo dell'immobile:

Da libero: € 148.770,00

Da occupato: € 126.455,00



Bene in Bresso (Milano)
V.le Achille Grandi n. 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento ad uso residenziale con annessa cantina al
P. Sottotetto e locale cantina al P. Seminterrato

Abitazione di tipo economico[A3] sito in V.le Achille Grandi n. 21 – Bresso (Mi)

Quota e tipologia del diritto

100/100 di LUCA NANNINI – di piena proprietà

Cod. Fiscale: NNN-LCU-67P11-F205I - Residenza: Bresso (Mi) – Via A. Grandi n. 21 - Stato Civile:

Separato - Regime Patrimoniale: --

(ALL. N. 1 – Certificato di residenza e di famiglia)

(ALL. N. 2 – Omologazione della separazione rilasciata dal Tribunale di Milano)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

NANNINI LUCA – nato a Milano l'11 Settembre 1967 - Cod. Fisc. NNN-LCU-67P11-F205I – residente in Bresso (Mi) – V.le Achille Grandi n. 21

Identificato:

Al foglio 4, particella 267, subalterno 12, indirizzo V.le Achille Grandi n. 21, piano P.2°-9°(sottotetto) e S1, Comune Bresso (Mi), categoria A/3, classe 5, consistenza Vani 4,5, superficie catastale mq. 86, rendita = Euro 429,95

Derivante da:

Atto di compravendita a firma del Notaio Lorenzo Trivi del Collegio Notarile di Milano - Rep. n. 32709/3817 - stipulato in data 04 Luglio 1996 – registrato presso l'Ufficio del Registro di Desio in data 17 Luglio 1996 al n. 3227 – Serie 1V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 10 Luglio 1996 ai nn. 58761/37003.

(ALL. N. 3 – Atto di provenienza)

Confini:

Dell'appartamento

- A Nord - Cortile comune e proprietà di terzi
- A Est - Proprietà di terzi – parti comuni e vano scala comune
- A Sud - Parti comuni e cortile comune
- A Ovest - Cortile comune



Della cantina

- A Nord - Corridoio comune
- A Est - Proprietà di terzi
- A Sud - Proprietà di terzi
- A Ovest - Proprietà di terzi

Del solaio

- A Nord - Corridoio comune e proprietà di terzi
 - A Est - Area libera
 - A Sud - Proprietà di terzi
 - A Ovest - Corridoio comune
- (ALL. N. 4 – Visure e scheda catastale)

Note sulla conformità catastale:

SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Appartamento ad uso residenziale posto al P.2° composto da due locali oltre servizi, con ascensore, ed annesso solaio al P.9° e vano cantina al P.S1.

Caratteristiche zona: semiperiferica

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: La zona è servita da negozi, supermercati, asili nido, scuole d'infanzia primarie e secondarie di 1° grado.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato direttamente dall'esecutato

Note:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate relative all'eventuale esistenza di contratti di locazione in merito all'immobile pignorato, non risulta alcun contratto di locazione nel quale l'esecutato risulti in qualità di dante causa.

(ALL. N. 5 – Risposta Agenzia delle Entrate)

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.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

Al ventennio la proprietà dell'immobile era del Sig. _____ acquistata con Atto di compravendita a firma del Notaio Lorenzo Trevi del Collegio Notarile di Milano stipulato in data 04/07/1996 – Rep. n. 32709/3817 che acquistò dalla Sig.a _____ .
(ALL. N. 3 – Atto di provenienza)

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato è stata eseguita anteriormente al 1° Settembre 1967 con Nulla Osta n. 162/63 rilasciato dal Comune di Bresso in data 31/01/1964 relativo all'esecuzione dei lavori edilizi per la costruzione di civile abitazione – Lotto "L" e Certificato di Abitabilità n. 162/63 rilasciato in data 10/04/1967. Successivamente sono state realizzate opere per le quali è stata presentata al Sindaco del Comune di Bresso domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, in data 30 Settembre 1986 - Protocollo n. 12521 - progressivo n. 0728420203 – relativa all'aumento di superficie accessoria al P. Sottotetto e modifiche interne ed esterne all'appartamento sito al P.2°. A tale scopo è stata versata in un'unica soluzione l'oblazione prevista presso l'Ufficio Postale di Milano Isola in data 26/09/1986, ricevuta n.348 pari a Lire 230.000, il tutto come risulta dalla copia conforme che viene allegata alla presente relazione.
(All. N.8 – Nulla Osta - Certificato di Abitabilità - Domanda di Concessione edilizia in Sanatoria allegata all'atto di provenienza – All. N. 7).)

Note sulla conformità edilizia:

SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

7.2 Conformità urbanistica:

SI DICHIARA LA CONFORMITA URBANISTICA

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] - Appartamento ad uso abitativo con annesso solaio al P.9° (Sottotetto) e vano cantina al P. Seminterrato

Il corpo è costituito da un appartamento ad uso residenziale sito al P.2°, composto da due locali oltre servizi, con ascensore, ed annessi solaio al P.9° e vano cantina al P.Seminterrato.

L'altezza interna dei locali dell'appartamento è di mt. 3,00.

L'altezza interna del locale cantina è di mt. 2,30.

Il fabbricato residenziale è stato costruito ante 1° Settembre 1967.

L'edificio ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è costituita da n.8 piani fuori terra, oltre piano sottotetto e seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq 87.00

Stato di manutenzione generale: buono



Condizioni generali dell'immobile:

I prospetti della palazzina al P. Terreno sono rivestiti in lastre di pietra naturale, mentre dal P.1° all'ultimo sono rivestiti in piastrelle di Klinker.

L'ingresso del fabbricato è costituito da una porta in alluminio con vetro.

L'androne interno è costituito da una pavimentazione in granito con pareti rivestite in parte con pietra naturale e in parte in legno.

E' presente l'ascensore ed il servizio di portineria.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: pavimentazione in ceramica - condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde con manto di copertura in tegole condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce e plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna a rampe parallele in C.A. rivestite : ubicazione: interna al condominio servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio gettato in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura in mattoni pieni e pilastri in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: serramento in legno con vetro singolo a battente a doppia anta materiale: legno con vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: in legno alcuni con vetrata a battente materiale: legno condizioni: buone



Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tetto a falde con tegole coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni pieni e pilastri in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: in piastrelle di klinker condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica e parquette condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati al civile condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Nella cottura cibi il rivestimento è del tipo sintetico
Scale	posizione: interna a rampe parallele rivestite condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in plastic e cemento recapito: collettore ispezionabilità:sufficiente condizioni: discrete
Gas	tipologia: sottotraccia con tubazioni rivestite alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame rivestiti condizioni: buone
Idrico	tipologia: con tubazioni sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in ghisa condizioni Buone, sono presenti le valvole termostatiche.
Telefonico	assente



Criterio di stima:

Si è tenuto conto: dell'ubicazione ed orientamento verso il centro città, dell'epoca di costruzione del fabbricato ed avuto riguardo dei prezzi praticati in luogo per immobili consimili.

Fonti di informazione:

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Ufficio Tecnico del Comune di Bresso

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia delle Estrate e TeMA - Borsa Immobiliare

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

Valore minimo: Euro 1.450,00

Valore massimo: Euro 1.800,00

Valutazione corpo:Appartamento ad uso residenziale con annessa cantinaStima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	87,00	€ 1.800,00	€ 156.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.600,00
Valore corpo			€ 156.600,00
Valore Accessori			113.000,00 0,00
Valore complessivo intero			€ 156.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – App.to res.le con cantina e solaio	Abitazione di tipo economico [A3]	87,00	€ 156.600,00	€ 156.600,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



Prezzo base del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 148.770,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 126.455,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 148.770,00

Data di generazione

03-08-2018

05

L'Esperto di stima
Arch. Evasio Turchi

