
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Condominio di Via Simone de' Gatti n. 27/A - Bresso (MI)

contro:

██████████
██████████

N° Gen. Rep. **1298/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/02/2019 ore 12.00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa 182 - Milano
P.I. 12262740157
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO	
In Comune di Bresso (MI) - Via Simone de' Gatti n. 27/A - piano 3	
1	Identificazione dati catastali
	APPARTAMENTO Comune di Bresso, foglio 2, particella 58, subalterno 16, categoria A/3, Cl 3, consistenza 3,5 vani, sup. 51 mq, totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 234,99 Via Simone de' Gatti n. 27/A piano 3
	Conformità catastale Si.
2	Descrizione generale
	In zona semi-centrale del Comune di Bresso - zona residenziale mista
3	Stato di possesso
	Libero - al momento del sopralluogo l'appartamento era disabitato.
4	Vincoli e oneri giuridici
	Creditore procedente Condominio Via Simone de' Gatti 27/A - Bresso (MI)
	Creditore iscritto intervenuto ISP CB Ipotecario Srl, procuratore di Intesa Sanpaolo Group Scpa
5	Altre informazioni per l'acquirente
	APPARTAMENTO L'immobile non è accessibile dai disabili perché privo di ascensore ed è posto a piano terzo. Il Condominio è gravato da elevata morosità.
	Attestato di prestazione energetica Non presente in Banca dati CENED
	Dichiarazione conformità impianti Non reperiti
6	Continuità nelle trascrizioni
	Continuità nelle trascrizioni Si
7	Pratiche edilizie
	Ante 1967 Nulla osta n. 83 del 1957 Certificato di Abitabilità n. 12 del 18/04/1961
	Conformità edilizia Non conforme, lo stato di fatto non corrisponde a quello assentito nella pratica originaria, necessita di pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con costi pari a € 1.500,00 professionista + € 516 sanzione =€ 2.016,00
8	Valutazione del lotto
	Valore commerciale (sul libero mercato) € 54.884,67
	Valore a mq (sul libero mercato) € 1.076,17
	Prezzo a base d'asta da libero € 46.180,21 (compreso le decurtazioni amministrative)
	Prezzo a base d'asta da occupato (- 20%) € 36.994,19 (compreso le decurtazioni amministrative)
Note : CUSTODE Giudiziario: SIVAG Spa	



Beni in Bresso (MI)
Via Simone de' Gatti n. 27/A

Lotto: unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Bresso (Milano), CAP 20091

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio 2, particella 58, subalterno 16, Via Simone de' Gatti 27/A, piano 3, Comune Bresso, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 51 mq, totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 234,99.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione 09/12/1986 in atti dal 19/05/1998 Variazioni interne - Prog fin 98.

Relativamente all'intestazione: Istrumento atto pubblico del 05/10/2005, rep. 15155 a firma Notaio Caputo Raffaella in Milano.

Confini:

Via De' Gatti, altra proprietà, cortile, parti comuni e altra unità.

Conformità catastale:

In sede di sopralluogo effettuato in data 07/03/2018 congiuntamente con il Custode SIVAG, l'Esperto ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati.

Ritiene l'immobile conforme dal punto di vista catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento si inserisce nel Comune di Bresso, in area servita e semicentrale.

Bresso è parte dei comuni della prima cerchia dell'interland milanese.

Caratteristiche zona: semicentrale, normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni

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



di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No

Principali collegamenti pubblici:

Ferrovia Nord Stazione Milano-Bruzzano 2,5 Km

Ingresso superstrada Milano-Meda- Lentate 2,5 km

Stazione MM Comasina Linea 3 Gialla - 3 km

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido + scuola materna (nelle immediate vicinanza), scuola elementare + scuole medie inferiori (nelle vicinanze), farmacia (900 m), municipio e servizi relativi (a 2 km), supermercati (nelle immediate vicinanze), centri sportivi (nell'arco di 2 km), molti parchi e aree verdi nelle aree limitrofe.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero - Disabitato

Note: L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto in essere.

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II- UT Milano 2, ha risposto con missiva del 25/10/2017 che "Si comunica che non risultano registrati contratti di locazione come dante causa a nome dei [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 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 - attiva

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Intesa Spa, [REDACTED] atto notarile del

05/10/2005 rep 15156/8924 a firma Notaio Caputo Raffaella in Milano.

Iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 17/10/2005 ai nn. Rg.152669 Rp. 40505.

Importo ipoteca: € 203.562,00

Importo capitale: € 135.708,00

Durata 30 anni

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento;

Derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Condominio di Via Simone de' Gatti n. 27/A Bresso, contr



Domanda giudiziale Tribunale di Milano in data 17/05/2017 Rep 22112:
Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 28/06/2017, Rg 78305 Rp 50449.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

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: € 600,00 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: l'Amministratore comunica che vi sono altri condomini morosi per circa la metà delle unità immobiliari.

Millesimi di proprietà: 47,85

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il fabbricato non è dotato di ascensore, e l'immobile è a piano terzo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in banca dati Cened

Indice di prestazione energetica: - - -

Note Indice di prestazione energetica: - -

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

NOTA: L'Amministratore comunica all'Esperto che il condominio necessiterebbe di sistemare le facciate, ma per la situazione debitoria generale (pari a circa 50% del consuntivo generale), tale manutenzione straordinaria non viene presa in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Proprietari da oggi al 05/10/2005:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Caputo Raffaella in Milano in data 05/10/2005 ai nn. 15155/8923 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 17/10/2005 ai nn. Rg 152668, Rp 78290.

Proprietario dal 05/10/2005 al 17/12/1986 :

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

In forza atto di compravendita a rogito Notaio Michele Capasso in Milano in data 17/12/1986 ai rep 43130 - trascritto a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 14/01/1987 ai nn. Rg 5109 Rp 4183.

L'Esperto rileva la continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE:



L'Esperto estimatore ha effettuato accesso atti in data 06/11/2017 ed ha visionato le seguenti pratiche:

Autorizzazione Edilizia n. 83 del 05/10/1957 relativa ad opere di costruzione casa di abitazione.
Certificato di Abitabilità n. 12 del 18/04/1961

7.1 Conformità edilizia:

L'esperto rileva la non conformità edilizia

I disegni allegati alla pratica del 1957 non corrispondono a quanto rilevato in sede di sopralluogo in termini di distribuzione degli spazi interni.

Pertanto è necessario effettuare una pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con i seguenti costi:

€ 1.500,00 costi professionali € 516,00 sanzione.

€ 2.016,00 Totale costi + iva e oneri

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento del rilascio della pratica originaria
In forza della delibera:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto
A - Appartamento

NOTA: l'ingresso all'appartamento in oggetto avviene dall'ingresso principale condominiale posto sulla Via de' Gatti al civico 27. Il civico 27/A corrisponde in maniera non ufficiale ad un accesso carraio nel cortile condominiale.

Trattasi di un appartamento all'interno di un condominio costituito da: ingresso disimpegno, cucinino, bagno, soggiorno, camera da letto, ripostiglio ed un balcone a piano terzo.

Non c'è cantina.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie commerciale complessiva di circa **51 mq**

E' posto al piano terzo senza ascensore

L'edificio è stato costruito ante 1957

L'altezza interna è di circa 2,97 m

L'intero fabbricato è composto da 6 piani complessivi, di cui fuori terra 5 ed 1 interrato.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: scarso.

Sono necessari interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate, ma la morosità generale del condominio non permette tale intervento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti Note: serramenti dotati di vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: doppia muratura di laterizio rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: facciate esterne da ristrutturare; porzioni di intonaco esfoliate e distaccate, numerose problematiche infiltrative nei sottobalconi
Pavim. Interna	Ubicazione: tutto l'appartamento materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. rivestimenti	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: da ritinteggiare, presenza di muffe ed esfoliazione nelle immediate vicinanze delle finestre
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: discrete
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non conosciute
Termico e condizionamento	tipologia: a pompe di calore con due split alimentazione: elettrica condizioni: non conosciute conformità: non conosciute L'Immobile è privo di riscaldamento condominiale. Non sono presenti neppure caldaia singola e termosifoni. Il riscaldamento/condizionamento è gestito unicamente dai due condizionatori split posti sul balcone.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:



- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale in mq	Coeff.	Superficie equivalente in mq
APPARTAMENTO Piano 3	sup lorda di pavimento	50,50	1,00	50,50
Balcone		2,00	0,25	0,50
				51,00

Criteria estimativi valori di mercato

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - semestre 2018

Zona: Bresso

Tipologia: Abitazioni economico

Valore di mercato min (€/mq): 1.150

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.500

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: Dicembre 2018

Zona: Bresso

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 998

Valore di mercato max (€/mq): 1.135

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:



Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del territorio
- Borsino immobiliare - osservatorio quotazioni immobiliari

A fronte della ubicazione, tipologia e stato del fabbricato l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle fonti, pari € 1.195,75 con adeguamento percentuale in riduzione per la posizione della proprietà.

Si utilizza, quindi, la media matematica dei valori rilevati dalle fonti sopra descritte, alla quale si applicano dei coefficienti correttivi correlati ai seguenti parametri, che si configurano come un incremento o decremento percentuale, in riferimento a considerazioni legate all'esperienza dello scrivente:

- Morfologia del fabbricato
- Stato di manutenzione del fabbricato
- Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto
- Tipologie dei sistemi di collegamento infrastrutturale insistenti in prossimità e nell'intorno dell'area in cui si inserisce il fabbricato.
- Altro

Determinazione coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPARTAMENTO	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato:	0
Stato di Manutenzione dell'immobile - scarso	-5
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	0
Tipologia dei sistemi di collegamento infrastrutturale	0
Elevata morosità del condominio	-5
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE	-10

Determinazione valore di stima €/mq raggugliato rispetto ai coefficienti corretti

Valore di stima €/mq da fonti di informazione	Incremento globale da coefficienti correttivi	Valore di stima €/mq raggugliato con coefficienti correttivi
1.195,75	-10%	1.076,17

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bresso;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Ufficio tecnico di Bresso;
- Agenzia delle entrate
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - Agenzia delle entrate Quotazioni immobiliari
 - Borsino Immobiliare -Osservatorio quotazioni immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A -Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario raggugliato	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	50,50	€ 1.076,17	€ 54.346,58



Balcone	0,50	€ 1.076,17	€ 538,08
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo parametrica			€ 54.884,67
Valore a corpo			€ 54.884,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento		51,00	€ 1.076,17	€ 54.884,67

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. 5%)	- € 5.488,46
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	- € 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 2.016,00
pratica edilizia in sanatoria € 1.500 spese tecniche + € 516,00 sanzione	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità:	non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.180,21
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (riduzione 20%):	€ 36.944,19
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 46.180,21

9. Allegati

- 1) Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
- 2) Dossier fotografico
- 3) Visura storica catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) Copia atto di provenienza
- 6) Stralcio pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bresso
- 7) Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per contratti di locazione e relative risultanze
- 8) Corrispondenza intercorsa con Amministrazione Condominiale
- 9) Ricevute raccomandate per accesso sopralluogo
- 10) Attestazione invio copia presente relazione a: creditore procedente, creditore intervenuti e debitori

Data generazione:
02/01/2019

L'Esperto estimatore
Ing Luca Guido

