
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **005 - Intesa San Paolo Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **367/2015 + 2449/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-3-2019 ore 11:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – Unità immobiliare sita al piano
primo allo stato di rustico composta da
due locali.
Foglio 6 – mapp. 195 - Sub. 503

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone
Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C
Studio in: Piazza del Carmine, 2 - 20121 Milano
Email: vincenza.nardone@libero.it
Pec: nardone.6814@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Manzoni Alessandro, 29 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 1 - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Corpo: Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 6, particella 195, subalterno 503.

2. Stato di possesso

Bene: Via Manzoni Alessandro, 29 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 1 - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Corpo: Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Possesso: non abitabile e non risultano contratti d'affitto.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Manzoni Alessandro, 29 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 1 - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Corpo: Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Manzoni Alessandro, 29 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 1 - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Corpo: Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Creditori Iscritti:

- BANCA INTESA S.P.A. con sede in Torino,
- EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano viale Dell'Innovazione, 1/b,
- 005 - Intesa San Paolo Spa
- Fallimento

5. Comproprietari

Beni: Via Manzoni Alessandro, 29 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 1 - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Corpo: Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Regime Patrimoniale: -

Comproprietari: dalla certificazione notarile in atti e da quanto approfondito dalla scrivente mediante ispezioni telematiche ipotecarie non ne risultano altri terzi.

6. Misure Penali

Beni: Via Manzoni Alessandro, 29 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 1 - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Corpo: Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Misure Penali: dalla certificazione notarile in atti e da quanto approfondito dalla scrivente mediante ispezioni telematiche ipotecarie non ne risultano.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Manzoni Alessandro, 29 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 1 - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Corpo: Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Continuità delle trascrizioni: nulla da osservare.

8. Prezzo

Bene: Via Manzoni Alessandro, 29 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 1 - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 58.480,00

Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 40.936,00

Beni in Bresso (Milano)
Località/Frazione
Via Manzoni Alessandro, 29

Lotto: 1 - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Manzoni Alessandro, 29

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12381640155 - Residenza: - - Stato Civile: - - Regime Patrimoniale: - - Data Matrimonio: - - Ulteriori informazioni sul debitore: ved. visura camerale allegato m) a pag. 53 e segg. (fornita dal Custode) Sede legale in Bresso, via Manzoni Alessandro, 29

Eventuali comproprietari:

dalla certificazione notarile in atti e da quanto approfondito dalla scrivente mediante ispezioni telematiche ipotecarie non ne risultano.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- con sede in Bresso (MI) C.F.: - Proprietà per 1/1;

Descrizione:

Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Bresso** come segue: **foglio 6, mappale 195, subalterno 503**, via Alessandro Manzoni, 29, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 60, totale escluse aree scoperte mq. 59, rendita catastale euro 193,67.

Coerenze da Nord in senso orario (*): vano scala, cortile comune, proprietà di terzi, via Manzoni.

Attualmente intestato a:

- con sede in Bresso (MI) C.F.: - Proprietà per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- COSTITUZIONE del 15/09/1994 in atti dal 17/02/1997 ISTANZA 685/'97 (n. 22901/1994).

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 15-9-1994 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T370265/2017 del 2-2-2017, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non riportati nell'atto di acquisto - allegato h) alla presente relazione.

Confini: da Nord in senso orario: vano scala, cortile comune, proprietà di terzi, via Manzoni.

Conformità catastale: NON CONFORME.

Sono state riscontrate le seguenti principali difformità:

Mancata presenza dei tavolati interni e chiusura dall'esterno delle n. 2 finestrelle poste sul balcone chiuso

Da regolarizzare a fine lavori edilizi previa regolarizzazione amministrativa.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale tramite DOCFA una volta completati i lavori;

Descrizione delle opere da sanare:

Denuncia di variazione catastale DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: A detto importo occorre aggiungere eventuali bolli e diritti catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semiperiferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Milano

Importanti centri limitrofi: Milano.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord, Parco di Bruzzano.

Attrazioni storiche: Villa di Alessandro Manzoni del vicino Comune di Cormano.

Principali collegamenti pubblici: Linea automobilistica 708

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato come deposito di materiale da costruzioni, etc. (ved. foto allegate).

Non abitabile.

Non risultano contratti d'affitto (**allegato i**) pag. 44)

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:

Dal certificato notarile in atti e da quanto approfondito dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Dal certificato notarile in atti e da quanto approfondito dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dal certificato notarile in atti e da quanto approfondito dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano

Si richiamano in ogni caso e cautelativamente tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **ambientale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

Si richiamano infine tutti i documenti relativi al Condominio, **ancorchè qui non allegato**, nonché tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli di provenienza ed allegati.

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

si precisa che il seguente elenco è stato reso in base alla certificazione notarile in atti ed in base a quanto approfondito dalla scrivente mediante ispezioni telematiche ipotecarie, come da allegati. Si veda anche l'allegato a) al presente elaborato peritale.

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Torino con-

tro Derivante da: mutuo a rogito dott. Stefano Venezia notaio in Bresso in data 28-11-2006 rep. 72714/9001; Importo ipoteca: € 150.000,00.=; Importo capitale: € 100.000,00.= ; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 06/12/2006 ai nn. 189136/47619

- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano viale Dell'Innovazione, 1/b contro Derivante da: provvedimento emesso in data 19-2-2010 rep. 4584/68 di Equitalia Esatri spa di Milano; Importo ipoteca: € 502.573,18.=; Importo capitale: € 251.286,59.= ; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/02/2010 ai nn. 25229/5342

- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano viale Dell'Innovazione, 1/b contro Derivante da: provvedimento emesso in data 9-3-2011 rep. 220/6811 di Equitalia Esatri spa di Milano; Importo ipoteca: € 673.630,06.=; Importo capitale: € 336.815,03.= ; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/03/2011 ai nn. 28805/6091

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 005 - Intesa San Paolo Spa contro e Derivante da: atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 22-1-2015, rep. n. 3647 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 12/03/2015 ai nn. 21874/14764;

- Trascrizione pignoramento in data 27-10-2017 ai nn. 129181/83095, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino – C.F.: 00799960158 - contro con sede in - C.F.: - in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 6-10-2017, per l'importo di Euro 83.611,48.= oltre a successivi interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO in data 17-1-2019 ai nn. 5482/3627, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI CO - contro con sede in - C.F.: in base ad atto giudiziario del Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 9-10-2018.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:effettuato dalla scrivente come da allegati

4.3 Misure Penali

dalla certificazione notarile in atti e da quanto approfondito dalla scrivente mediante ispezioni telematiche ipotecarie non ne risultano trascritte nel ventennio anteriore al pignoramento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pervenuto il riferimento in merito dell'amministratore del Condominio – ved. allegato t) a pag. 92.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenuto il riferimento in merito dell'amministratore del Condominio – si allega la sola documentazione pervenuta a suo tempo per la pratica di cui al Sub. 504 - ved. allegato n)1 a pag. 69 e segg..

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: non pervenuto il riferimento in merito dell'amministratore del Condominio.

Millesimi di proprietà: informazione non pervenuta

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pervenuto il riferimento in merito dell'amministratore del Condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: ved. allegato r) a pag. 86 e segg.

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

Dall'atto di acquisto dei beni a favore della debitrice non ne risultano. Non ne risultano neanche dalla consultazione on line del Piano di Governo del Territorio - P.G.T. - ved. allegato o) a pag. 54 e segg. della perizia a suo tempo depositata per il Sub. 504.

Tuttavia nella pratica edilizia - **allegato o)** a pag. 104 e segg. si dà atto del vincolo paesaggistico e vincolo di salvaguardia per interesse storico.

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (120 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notari-

le/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. allegato a) a pag. 1 e segg.) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene, etc.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La debitrice esecutata risulta proprietaria del bene di cui trattasi in base ad atto di acquisto a rogito Notaio Stefano Venezia di Bresso in data 28-11-2006 rep. 72713/9000 trascritto a Milano 2 in data 6-12-2006 ai nn. Gen. 189135 Part. 98148 (ved. allegato h) a pag. 38 e segg.).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 17/2009

Intestazione: CONDOMINIO di via Manzoni, 29

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Note tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA ai sensi art. 41 e 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria delle facciate su via Manzoni e sul cortile interno mediante il rifacimento dell'intonaco, la formazione di cornici intorno alle aperture e finiture varie, rifacimento del tetto (struttura e manto di copertura).

Presentazione in data 16-2-2009 al n. di prot. 3880.

In occasione all'accesso agli atti presso il Comune di Bresso, oltre alla sopra riportata pratica edilizia sono state sottoposte alla visura le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Condono 163/2003;
- 2) Condono 164/2003;
- 3) Art. 26 L. 47/85 n. 18/99;
- 4) D.I.A. n. 14/2009;
- 5) P.E. n. 1/72;

non riguardanti il bene in esame.

NOTE: Si richiama integralmente all'interno della presente tutto quanto contenuto e certificato nell'allegato o) alla presente relazione da ritenersi qui integralmente trascritto la cui responsabilità è a carico esclusivamente del tecnico che a suo tempo ne ha certificato la conformità in sede di progetto ed in sede di esecuzione delle opere di cui trattasi.

Si richiama altresì la citata autorizzazione paesaggistica n. 36-2008 del 5-11-08 richiamata nella citata DIA i cui elaborati non sono stati sottoposti alla visura da parte del Comune di Bresso nonché le prescrizioni riportate a pag. 104 degli allegati.

Si fa infine presente che la citata DIA è stata istruita dal tecnico comunale in data 27-2-2009 che ha emesso parere favorevole (pagg. 97-98 degli allegati).

7.1 Conformità edilizia: NON CONFORME**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate principalmente le seguenti difformità:

Per ciò che concerne le opere condominiali – DIA 17/2009 - è emersa, indicativamente, la presenza di rivestimento della facciata verso il cortile con cappotto isolante non descritto nella pratica. Nessuna verifica sulla presenza del cappotto anche verso strada è stata effettuata dalla scrivente. Rispetto al prospetto di cui a pag. 111 degli allegati risultano, per cui che concerne il bene pignorato, chiuse esternamente dal cappotto di facciata le due finestre laterali alla finestra principale dell'ex bagno.

Con riferimento all'unità immobiliare pignorata si rileva che per la demolizione delle pareti interne non è stata sottoposta alla visura nessuna pratica edilizia ed allo stato attuale l'opera risulta al rustico e non abitabile come da eloquenti foto che si allegano.

Infine, per la realizzazione dell'ex bagno nella porzione di terrazzo chiuso ancorché di epoca remota oltre a non aver reperito il titolo vi sono dubbi sulla regolarità.

Regolarizzabili mediante:

Titolo edilizio a sanatoria una volta individuato un progetto idoneo.

Descrizione delle opere da sanare: Irregolarità più sopra riscontrate.

Pratica edilizia art. 167 comma 5 D. Lgs.n. 42/2004 - oneri professionali al netto di IVA e c.p.a: € 1.500,00 circa

Pratica edilizia art. 167 comma 5 D.Lgs n. 42/2004 Sanzioni approssimative: € 1.500,00 circa ma sono totalmente a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Pratica edilizia art. 37 D.P.R. 380/2001 oneri professionali al netto IVA e c.p.a. approssimativi: € 1.000,00 circa

Pratica edilizia art. 37 D.P.R. 380/2001 sanzioni approssimative e diritti: € 1.100,00 circa ma i diritti sono totalmente a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Oneri Totali: € 5.000,00 circa a forfait

Note:

Si fa presente che gli oneri professionali nonché le sanzioni/oneri comunali più sopra individuati sono esposti a mero titolo indicativo e di massima ed andranno previamente valutate con l'Ufficio comunale competente che in relazione al vicolo paesaggistico potrebbe anche ordinare il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto a suo tempo autorizzato/certificato, attività ed oneri che saranno eventualmente a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Una eventuale demolizione potrebbe interessare la porzione di balcone chiuso in cui era presente il bagno qualora venisse confermata la sua irregolarità, con oneri che saranno eventualmente a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Si fa presente inoltre che qualora vi fossero vizi o false attestazioni nella D.I.A. di cui sopra il Comune potrebbe attivare provvedimenti in autotutela per cui né la procedura né la scrivente potranno essere ritenuti responsabili.

7.2 Conformità urbanistica:

La probabile destinazione futura residenziale dell'unità immobiliare in esame è compatibile con il Piano di Governo del Territorio vigente (ved. allegato o) a pag. 54 e segg. della perizia a suo tempo depositata per il Sub. 504.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] - Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.

Bresso è un comune italiano di 26 310 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia, integrato nell'area metropolitana milanese, confinante con Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Cormano e Cusano Milanino.

Il comune fa parte del territorio del Nord Milano e sorge nell'alta Pianura Padana Settentrionale, a 142 m s.l.m. in un'area ai margini meridionali della bassa Brianza, a nord del Naviglio Martesana e compresa fra i fiumi Seveso (l'abitato si affaccia lungo la sponda orientale) e Lambro.

Il territorio comunale è per la quasi totalità urbanizzato, ad eccezione della zona est compresa nel Parco Nord Milano nel quale si trova anche l'Aeroporto.

Facente parte dell'area urbana della Grande Milano, confina con Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Cusano Milanino e Cormano.

Nel 1869 Bresso venne unita ad Affori (assieme a Bruzzano, e Dergano) formando il comune di Affori e uniti, fino all'8 agosto 1894 quando ritornò autonoma.

L'unione con Bruzzano era peraltro già stata sperimentata in età napoleonica, dal 1811 al 1816.

A metà del XX secolo, Bresso inizia un processo di industrializzazione e subisce un aumento vertiginoso della popolazione per via dell'enorme flusso migratorio che accomuna un po' tutte le città del nord Italia.

In questi anni si insediano importanti medie aziende come l'Angeletti-Ciucani (poi Alcan ed ora Novelis), la Retam, la Parizzi, la Tramontana, la Cino Del Duca, la Zambon e la Lispa-Lancôme e tante altre piccole aziende.

Negli anni ottanta-novanta si ha una contro tendenza, finisce la crescita economica e chiudono quasi tutte le aziende insediatesi nei decenni precedenti. Bresso inizia a trasformarsi da città industriale a città del terziario avanzato.

Nel 1977 Bresso raggiunge il numero di 34.590 abitanti, pari a 10.173 abitanti per km², la più alta densità abitativa d'Italia.

Al 31 gennaio 2011 è il comune più densamente popolato della Lombardia con 7.816 abitanti per km²

L'unità immobiliare in esame si trova al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato ex rurale posto lungo la via Manzoni, in posizione semi-periferica della città.

La costruzione è di tipo tradizionale in muratura portante cui sono state aggiunte alcune strutture di rinforzo in acciaio e copertura lignea con soprastante manto in laterizio.

Anche le finiture sono di tipo tradizionale con intonaci in tinta tipica.

L'unità immobiliare in oggetto è raggiungibile tramite scala di tipo aperto in materiale economico con pedate in pietra monolite e parapetti in bacchette di ferro verniciato.

L'unità immobiliare è posto al piano primo ed è allo stato al rustico (senza impianti) ed è composta da due ambienti oltre ad un ambiente realizzato tramite chiusura del balcone (di dubbia legittimità) ed un balcone.

Le finestre sono ancora quelle originarie in legno verniciato a mano e vetro semplice.

Superficie complessiva di circa mq 57,00 arr.

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,25;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adequamento	
Note	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	54,86	1,00	54,86
balcone	sup lorda di pavimento	3,80	0,50	1,9
spazi comuni 2%	sup lorda di pavimento	1,11	1,11	1,11
				56,87
				Arr. Mq. 57,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale..

8.3 Valutazione corpi:**Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità immobiliare	57,00	€ 1.200,00	€68.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€68.400,00
Valore corpo			€68.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€68.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€68.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale arr	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare allo stato di rustico sita al piano primo composta da due locali, porzione di balcone chiuso e balcone.	Abitazione di tipo popolare [A4]	57,00	€ 68.400,00	€ 68.400,00

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 disp. del G.E. (min.5%)	€ 3.420,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€6.500,00

Rimborso arretrati condominio: non pervenuto riferimento da accertare
direttamente in loco

€ n.p.

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 2.000,00

n. 3 iscrizioni Euro 105,00

n. 3 trascrizioni Euro 786,00

delegato Euro 1.200

Giudizio di comoda divisibilità: NO

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 "libero": € 58.480,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 40.936,00

Data generazione:

16-3-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

ALLEGATI:

- | | | |
|------|---|---------|
| a) | Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi
nonché delle iscrizioni ipotecarie | pag. 1 |
| a)2 | Ispezioni ipotecarie telematiche e stampa delle note effettuate dalla scrivente | pag. 3 |
| a) 3 | Ultima Certificazione notarile in atti | pag. 14 |
| b) | Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze | pag. 17 |
| c) | Fotografie interne ed esterne | pag. 19 |
| d) | Estratto mappa catastale | pag. 29 |
| e) | Assenza elaborato catastale dimostrativo dei subalterni | pag. 30 |
| f) | Planimetria catastale in atti | pag. 31 |

g)	Visura storica catastale C.F. e C.T.	pag. 32
h)	Titolo di provenienza dei beni alla debitrice	pag. 38
i)	Riferimento dell'Agenzia delle Entrate e allegato	pag. 44
l)	Certificato di morte ex usufruttuario	pag. 50
m)	Visura camerale società eseguita fornita dal Custode	pag. 53
n)1	Riferimento dell'Amministratore del Condominio 7-4-17 per la precedente perizia a suo tempo depositata e riguardante il Sub. 504 non essendo pervenuto aggiornamento per il presente Sub. 503	pag. 68
n)2	Regolamento di Condominio a suo tempo prodotto alla scrivente dallo Amministratore del Condominio	pag. 71
o)	Pratica edilizia n. 17/2009	pag. 89
p)	Interrogazione CENED per A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica assente	pag. 117
q)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate	pag. 118
r)	Verbale del sopralluogo	pag. 119
s)	Attestazione invio perizia	pag. 120

* * * * *