
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **270/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-04-2017 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T.Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: 0289954540
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Toselli 53 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 28, subalterno 4

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali foglio 2, particella 28, subalterno 35

2. Stato di possesso

Bene: Via Toselli 53 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Toselli 53 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Toselli 53 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Bene: Via Toselli 53 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Bene: Via Toselli 53 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Toselli 53 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Toselli 53 - Bresso (Milano) - 20091

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 119.510,95

Prezzo da occupato: € 89.633,21



Beni in **Bresso (Milano)**

Località/Frazione

Via Toselli 53

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bresso (Milano) CAP: 20091, Via Toselli 53

Autorimessa [C6] sito in Bresso (Milano) CAP: 20091, Via Toselli 53

Quota e tipologia del diritto

50/100 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 28, subalterno 4, indirizzo Via Toselli 53, piano terreno, comune Bresso, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 624,91€

Confini abitazione: a nord: giardino condominiale, a est: vano scale e corridoio pedonale; a sud: parti comuni; a ovest: altra proprietà.

Confini solaio n.4: a nord: parte comune, a est: altra proprietà; a sud: corridoio; a ovest: altra proprietà.

Confini solaio n.8: a nord: corridoio, a est: altra proprietà; a sud: parte comune; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 2, particella 28, subalterno 35, indirizzo Via Toselli 53, piano interrato, comune Bresso, categoria C/6, classe 6, consistenza 12mq, rendita € 40,90€

Confini autorimessa: a nord: locale lavanderia e altra proprietà, a est: altra proprietà; a sud: zona di manovra; a ovest: altra proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in prossimità della zona nord di Bresso, in prossimità del confine con il comune di Cusano Milanino. L'immobile fa parte di un gruppo di costruzioni similari in quartiere residenziale.



Caratteristiche zona: periferico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus linea 83 (Comasina M3 – Ospedale Maggiore) a 500m circa, Bus linea 166 (Desio - Milano) 500m circa, Bus linea 708 (Sesto Rondò M1 – Niguarda) 500m circa.

Servizi offerti dalla zona: farmacia comunale in Via Roma 87 a 500m circa, farmacia comunale Via Vittorio Veneto 26 a 800m circa, Centro commerciale Carrefour in Via Vittorio Veneto 1/3 a 800m circa, Centro commerciale Ovieste in Via Vittorio Veneto 6 a 800m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

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; A favore di omissis Importo ipoteca: € 227.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 06/02/2002 ai nn. 27918/5895

- Ipoteca legale; A favore di omissis; Importo ipoteca: € 10.143,56; gravante sull'immobile con coordinate catastali sub 4; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/08/2005 ai nn. 124122/32875

- Ipoteca legale; A favore di omissis; Importo ipoteca: € 281.755,54; gravante su ½ degli immobili in esame; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92421/22439

4.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento A favore di omissis, iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/02/2015
ai nn. 14074/9437;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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: non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 688,78€ al
31.12.2015

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: come da regolamento di condominio

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: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€ Costo canc. ipoteca giudiziale:
0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse Costo canc. pignora-
menti: 294,00€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 02/06/1998 . In forza di titoli ante-
riori al ventennio .

Titolare/Proprietario: omissis dal 08/05/1998 al 18/04/2002 . In forza di atto di compravendita
trascritto a Milano 2 in data 02/06/1998 ai nn. 42974/31323.

Titolare/Proprietario: omissis dal 15/04/2002 al d oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto
di compravendita - trascritto a Milano 2 in data 18/04/2002 ai nn. 47885/28655.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 16/1984

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Rilascio in data 17/10/1984

Numero pratica: 16/1984

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Rilascio in data 17/09/1985

Numero pratica: 16/1984

Tipo pratica: Abitabilità

Rilascio in data 20/12/1985

7.1 Conformità edilizia:

Non è stato possibile visionare gli atti di fabbrica, come sopra riportati, poiché, dopo ripetute ricerche, non sono stati reperiti i documenti presso l'U.T. del Comune di Bresso.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TCR tessuto consolidato residenziale (norme tecniche di attuazione del piano delle regole)
Immobile soggetto a convenzione:	Se esistente indicato nella pratica edilizia non reperibile
Se si, di che tipo?	non specificato
Estremi delle convenzioni:	non specificato
Obblighi derivanti:	non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Aeroportuale D.L. 151 2006
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	73,36	1,00	73,36
balconi	sup lorda di pavimento	19,88	0,30 fino a 25mq 0,10 oltre i 25mq	8,08
solai	sup lorda di pavimento	5,50	0,25	1,38
autorimessa	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
		110,74		85,82

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

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.000,00€ - 2.500,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2016 (1.450,00€ - 1.800,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2016 (1.500,00€ al mq).

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: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;
<http://www.immobiliare.it/>
<http://www.casa.it/>;

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



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]
Autorimessa [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	73,36	€ 1.500,00	€ 110.040,00
balconi	8,08	€ 1.500,00	€ 12.120,00
solai	1,38	€ 1.500,00	€ 2.070,00
Autorimessa	3,00	€ 1.500,00	€ 4.500,00
Valore corpo			€ 128.730,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.730,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] Autorimessa [C6]	85,82	€ 128.730,00	€ 128.730,00

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%)	€ 6.436,50
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 688,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.093,77

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 119.510,95
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 89.633,21
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 119.510,95

Data generazione:
19-01-2017L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani