

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO BRESSO – VIA CORRIDONI 19**
contro: --- ---

N° Gen. Rep. **140/2019**
data udienza art. 569 c.p.c.: 20.05.2020 ore 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Corpo unico - Lotto 001:

Appartamento con cantina
Via Corridoni 19 – BRESSO (Mi)

Esperto alla stima: Arch. Michele Grippa
Codice fiscale: GRPMHL72R04F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Telefono: 0289070660
Fax: 0299983185
Email: arch.grippa@virgilio.it
Pec: grippa.11256@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1	DATI CATASTALI	
	BENE	Via Corridoni 19 – Bresso(MI)
	LOTTO	001 Appartamento piano terzo con cantina
	CORPO	Unico
	CATEGORIA	A3 residenziale
	DATI CATASTALI	Foglio: 5 – Mappale: 12 – sub. 16
2	STATO DI POSSESSO	
	BENE	Via Corridoni 19 – Bresso (MI)
	LOTTO	001 Appartamento piano terzo con cantina
	CORPO	Unico
	POSSESSO	Occupato dal debitore
3	ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI	
	BENE	Via Corridoni 19 – Bresso(MI)
	LOTTO	001 Appartamento piano terzo con cantina
	CORPO	Unico
	ACCESSIBILITA'	NO
4	CREDITORI ISCRITTI	
	BENE	Via Corridoni 19 – Bresso(MI)
	LOTTO	001 Appartamento piano terzo con cantina
	CORPO	Unico
	CREDITORI ISCRITTI	Condominio Bresso Via Corridoni 19 (precedente)
5	COMPROPRIETARI	
	BENE	Via Corridoni 19 – Bresso(MI)
	LOTTO	001 Appartamento piano terzo con cantina
	CORPO	Unico
	REGIME PATRIMONIALE	-----
	COMPROPRIETARI	NO
6	MISURE PENALI	
	BENE	Via Corridoni 19 – Bresso(MI)
	LOTTO	001 Appartamento piano terzo con cantina
	CORPO	Unico
	MISURE PENALI	NO
7	CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI	
	BENE	Via Corridoni 19 – Bresso(MI)
	LOTTO	001 Appartamento piano terzo con cantina
	CORPO	Unico
	CONTINUITA' TRASCRIZIONI	SI
8	PREZZO	
	BENE	Via Corridoni 19 – Bresso(MI)
	LOTTO	001 Appartamento piano terzo con cantina
	CORPO	Unico
	PREZZO DA LIBERO	€ 132.441,97
	PREZZO DA OCCUPATO	-----



Beni in BRESSO (MI)

Località/Frazione/Zona – Semicentrale

Via Corridoni 19

Lotto 001: APPARTAMENTO CON CANTINA**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Trattasi di appartamento compreso nel complesso immobiliare sito in comune di BRESSO e denominato CONDOMINIO VIA CORRIDONI 19.

I beni oggetto di vendita sono composti da un appartamento ubicato al piano terzo di tre locali oltre servizi e da una cantina al piano interrato del medesimo complesso residenziale. Unità immobiliari la cui superficie catastale complessiva risulta di 84 mq

Identificativo (lotto 001) : APPARTAMENTO (A3) foglio 5 - part. 12 - Sub. 16

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bresso (Milano) CAP: 20091, Via Corridoni n.19. Appartamento uso residenziale ubicato al piano terzo con annesso vano cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto:**1/1 di --- --- – Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Stato Civile:-----

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: --- ---, foglio 5, particella 12, subalterno 16, Via Corridoni 19, piano 3 / S1, comune di Bresso, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 84 mq totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 335,70
Derivante da:
Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Confini appartamento (da Nord in senso orario): cortile comune (N), cortile comune (E), cortile comune (S), altra proprietà e vano scale (O).
- Confini Vano cantina (da Nord in senso orario): corridoio comune (N), altra proprietà (E), cortile comune (S), altra proprietà (O).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (21.11.2019) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 29/06/1988.

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Abusi minori sanabili con pratica si sanatoria. La scheda catastale risulta conforme allo stato rilevato, potrebbe comunque essere richiesto l'aggiornamento della scheda catastale a seguito della pratica in sanatoria.
Regolarizzabili mediante: Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: accorpamento locale ingresso con soggiorno
Variazione catastale: aggiornamento se richiesto dal comune di competenza
Oneri Totali a partire da: € 350 (aggiornamento catastale)

Note sulla conformità catastale: **CONFORME**

(ALL.1 : Visura storica catastale, estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE QUARTIERE ZONA

Caratteristiche zona:

Bresso (Bress in dialetto milanese), è un comune italiano di 26 300 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.

In passato la maggior parte del paese era composta da cortili tutti concentrati nelle vie Manzoni, della Chiesa (ora via Roma), vicolo della Chiesa, via Centurelli e da qualche cascina verso Bressin e il Castello, nei pressi dell'attuale ingresso di via Lurani e verso la via per Sesto (la Cassinetta).

Negli anni 50 si insediano i primi stabilimenti industriali: aziende meccaniche, metalmeccaniche, chimiche, (plastica, farmaceutica, cosmetica) e poligrafiche. L'improvvisa trasformazione è testimoniata dall'aumento vertiginoso della popolazione: 4.575 abitanti nel 1951, 11.655 nel 1961, 31.515 nel 1971.

Nel 1960 inizia in Bresso il servizio della linea filoviaria 83.

Nel 1977 Bresso raggiunge il numero di 34.590 abitanti, pari a 10.173 abitanti per Km²: la più alta densità abitativa d'Italia.

Nell'anno 2001 nel censimento la popolazione residente è di 27.037 abitanti. Nell'anno 2002 terminano i lavori di cablatura: con 27 km di fibre ottiche dislocate per tutta la città, Bresso vanta il primato di essere la prima città italiana interamente cablata.

- Area urbanistica: Zona prevalentemente residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Importanti centri limitrofi: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Cormano e Cusano Milanino. La distanza dal centro di Milano (P.za Duomo) è di circa 11 km.
Presenza servizi Offerti dalla zona: commercio al dettaglio (discreta), scuole (buona, include università Bicocca), ristorazione (discreta), Commercio ingrosso (bassa), uffici (bassa), turismo (basso), palestre - piscine (bassa).
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/terziario.
- Attrazioni paesaggistiche: parco Nord, parco rivolta, parco delle rimembranze
- Attrazioni storiche: Chiesa dei Santi Nazaro e Celso, Santuario della Madonna del Pilastrello, Villa Patellani-Rivolta, Villa Conti-Perin, Villa Imbonati, Manzoni

Principali collegamenti pubblici:

Il territorio comunale è lambito a nord dall'autostrada A4 Milano-Venezia, ma non ha alcun svincolo sul territorio comunale. Lo svincolo più vicino è situato nel comune di Cormano raggiungibile tramite la strada provinciale 199 Baranzate-Sesto, dove si trova anche lo svincolo di Cormano-Bresso della strada provinciale 35 dei Giovi (ex Strada statale 35 dei Giovi).

- In auto: Autostrada A4 Torino-Venezia: uscire allo svincolo Sesto San Giovanni e seguire le indicazioni per Viale Fulvio Testi.
Autostrada A4 Milano-Venezia: uscita Cormano proseguire in direzione Bresso Tangenziale Est: uscita Cologno Monzese - seguire Sesto San Giovanni dir. Bresso.
- Metropolitana: metropolitana linea rossa, fermata sesto rondò - prendere l'autobus 708 fino a Bresso. Metropolitana linea gialla, fermata Comasina, successivamente l'autobus 83 fino a bresso.



- Trasporti pubblici: ferrovie dello stato: fermata Milano centrale - metropolitana linea gialla + autobus 83.
ferrovie nord: fermata Cormano Brusuglio - Cusano Milanino + autobus 83.
Bus: linee 70,708,83
Gli aeroporti più vicini sono quelli di Milano Linate, Milano Malpensa e Orio al Serio (BG)

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo (lotto 001) : APPARTAMENTO (A3) foglio 5 - part. 12 - Sub. 16

Sopralluogo effettuato in data 21.11.2019 con il custode nominato Avv. -----. I beni al momento del sopralluogo risultavano occupati dal soggetto pignorato (Debitrice interdetta e sottoposta a tutela n. 19040/1987, domiciliata presso il suo tutore avv. -----.).

Lo scrivente ha fornito agli occupanti le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche il debitore, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati gli occupanti con titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, è risultata l'assenza di contratti d'affitto registrati e intestati al soggetto debitore.

(ALL.2 : Ricerca contratti di locazione)



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*
NESSUNA
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistici:*
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:*
NESSUNA
- 4.2.2 *Pignoramenti:*
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: a favore di CONDOMINIO DI BRESSO, VIA CORRIDONI 19 con sede legale a Bresso via Roma 89, cod. fiscale 95581640158, contro --- --- (per la piena proprietà della quota 1/1, nata a Milano l'11 febbraio 1953, codice fiscale: ----- e domiciliata presso l'avv. -----, codice fiscale: -----, in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 21 Dicembre 2018 n. 45556.
Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Milano provinciale di Milano Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 , in data 04 febbraio 2019 ai numeri 8676/12875.
- 4.2.3 *Altre trascrizioni:*
NESSUNA
- 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
NESSUNA

Note : In data 21.01.2020 si è proceduto alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate successivamente alla data del 04/02/2019 (data di trascrizione del verbale di pignoramento) poiché l'ispezione esistente nel fascicolo è aggiornata fino a questa data. Dalla nuova ispezione eseguita non risultano nuove formalità a favore o contro il soggetto pignorato.

(ALL.3 : Ispezione ipotecaria su immobile, elenco sintetico delle formalità)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**Identificativo (lotto 001) : APPARTAMENTO (A3) foglio 5 - part. 12 - Sub. 16**

- **Spese ordinarie medie annue dei beni in oggetto (lotto 001):** € 1500,00 circa
- **Spese scadute:** Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio, (Amministrazione ----- s.a.s.), l'aggiornamento delle pendenze condominiali maturate negli ultimi due anni per i beni in capo al debitore (ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile).
- **Spese ordinarie consuntivate (anno 2018):** € 854,40
- **Spese ordinarie preventivate (anno 2019):** € 1148,00
- **Spese straordinarie consuntivate (anno 2018):** € 3272,08
- **Spese straordinarie consuntivate (anno 2019):** € 3272,08
- **Debito totale attuale:** € 16.179,00
- **Millesimi di proprietà (Appartamento):** 58,93
- **Cause in corso nel condominio:** nessuna
- **Morosità di altri condomini:** nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibilità al lotto 001 (Appartamento): NO , vano scale senza ascensore e servo scala.
Risulta impedito, l'accesso in autonomia, ai soggetti costretti su sedia a rotelle.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- **Attestato Prestazione Energetica lotto 001 (appartamento):**
L'immobile, oggetto di pignoramento, presenta un riscaldamento autonomo e non risulta dotato di certificazione energetica (APE).
- **Indice di prestazione energetica:-----**
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO
- **Avvertenze Ulteriori:** -----

(ALL.4 : spese condominiali)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, a seguito dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate, dallo scrivente, presso l'Agenzia delle entrate (ufficio provinciale di Milano territorio) nelle date del 21/01/2020 e 27/02/2020. Si rileva quanto segue:

Identificativo (lotto 001) : APPARTAMENTO (A3) foglio 5 - part. 12 - Sub. 16

Via Corridoni 19, piano 3 – S1, comune Bresso,

Attuale proprietaria:

- --- --- nata a Milano l'11 febbraio 1953, codice fiscale: -----, piena proprietà (1/1).
Dati derivanti da: Accettazione di eredità con beneficio di inventario a seguito del decesso della sig.ra -----, eseguita presso la pretura circondariale di Milano in data 27 gennaio 1999 rep. N. 247/99, debitamente registrata e trascritta presso la conservatoria dei registri di Milano 2 in data 5 febbraio 1999 ai nn. 9820/7130.
Note: Debitrice interdetta e sottoposta a tutela n. 19040/1987, domiciliata presso il suo tutore avv. Matilde Del Re.

Precedenti proprietari (nel ventennio):-----**Precedenti proprietari (ante ventennio):**

- ----- nata a Barletta (BA) il 15 giugno 1918.
Dati derivanti da: successione testamentaria del padre sig. --- --- nato a Barletta (BA) il 6 gennaio 1917 deceduto il 19 aprile 1985, regolata da testamento olografico in data 1 ottobre 1985 n. 39.108/12.462 di repertorio a rogito Notaio Pietro Sormani di Milano, registrato a Milano il 10 ottobre 1985 al n. 22830 serie 1. In detto testamento, alla coniuge ----- nata a Barletta (BA) il 15 giugno 1918, veniva assegnato il diritto di abitazione (dichiarazione di successione presentata all'ufficio Successioni di Milano in data 18 ottobre 1985 registrata al n. 7337 e trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 26 aprile 1988 ai nn 32970/24106.
Note 1: Nota rettificata per errata indicazione del subalterno con formalità eseguita in data 20 febbraio 2019 ai nn 20978/13961.
Note 2: errore di anagrafica, nell'ispezione ipotecaria effettuata 21.01.2020 dallo scrivente, Il sig. --- Sabino viene erroneamente registrato come --- Savino.
- --- ----- nato a Barletta (BA) il 6 gennaio 1917.
Dati derivanti da: Contratto di compravendita del 27.11.1965 del notaio dr. Zeno Ferrari con studio in viale Casiraghi 54 di sesto San Giovanni, registrato nell' ufficio provinciale di Milano 3 al registro generale n. 13697 in data 7.03.1966. Il Rag. Ferrari Luigi, funzionario della Gescal nato a Milano il 20.08.1922, in qualità di procuratore della gestione case per lavoratori con sede in Roma via Bissolati 23 costituito suo procuratore, trasferiva la proprietà di via Corridoni 19 scala A, piano terzo, interno 7, composto da appartamento (tre locali) e una cantina di 6mq circa, al sig. --- Sabino.
Note: ispezione ipotecaria effettuata il 21.01.2020 dallo scrivente, con il fine di verificare la planimetria allegata all'atto di trasferimento per la verifica della regolarità edilizia.

(ALL.5 : Atti di provenienza)



7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo (lotto 001) : APPARTAMENTO (A3) foglio 5 - part. 12 - Sub. 16

L'immobile, oggetto della presente relazione, è parte del complesso immobiliare di via Corridoni 19 in Bresso, costruito dalla INA-Casa che con la norma dell'art.1 della legge 14.02.1963 n. 60 è stata soppressa e che ai sensi dell'art. 19 di detta legge è stata istituita la Gestione Case per Lavoratori alla quale sono state trasferite le attività patrimoniali e le obbligazioni della gestione INA-Casa. Trattasi di stabile di civile abitazione non di lusso costruito con nulla osta di costruire protocollato in data antecedente al 1 settembre 1967.

In data 20.01.2020, lo scrivente inviava regolare richiesta per l'accesso agli atti inerenti la costruzione della palazzina di via Corridoni 19 con il fine di identificare l'unità residenziale in oggetto e definire la regolarità edilizia. Successivamente si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Bresso per verificare l'esistenza della pratica di costruzione e di eventuali altre domande di manutenzione straordinaria (verifica modifiche interne appartamento del soggetto pignorato). Dalle ricerche effettuate è risultato che non sono state eseguite opere all'interno dell'unità immobiliare in oggetto e che non era stata trovata la pratica di costruzione originaria della palazzina. Il 5 marzo 2020 lo scrivente riceveva comunicazione contenente l'impossibilità di reperire materialmente tale pratica negli archivi.

Il complesso in oggetto è stato costituito in forza ei seguenti titoli autorizzativi e relative fine lavori:

- Nulla Osta di costruzione	n. 29	Rilasciato il 30/06/1951
- Nulla Osta di abitabilità	-----	Rilasciato il -----
- Comunicazione man. Straordinaria	NO	Rilasciato il -----
- Dichiarazione fine lavori e conformità	-----	Rilasciato il -----

Note 1: richiesta di accesso agli atti (inviata mezzo PEC il 20.01.2020) inerente la ricerca della pratica edilizia di costruzione originaria e l'elenco delle attività manutentive svolte all'interno dell'unità abitativa in oggetto, finalizzata alla verifica di opere eseguite in difformità dei regolamenti vigenti.

Note 2: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'immobile in oggetto.

7.1 Conformità edilizia

Premesso che: Alla data del sopralluogo (21.11.2019), effettuati gli opportuni rilevamenti, si è potuto constatare che sono state effettuate delle piccole modifiche in difformità alla planimetria allegata all'atto di trasferimento originario (recuperato presso l'agenzia delle entrate di Milano) dell'unità abitativa in oggetto e derivante dalla pratica costruttiva del 1951 (andata dispersa negli archivi comunali). Quanto rilevato risulta conforme all'ultimo aggiornamento catastale risalente al 1988. Inoltre dalla ricerca presso il comune di Bresso non risultano variazioni interne nell'immobile sopra citato.

- Le modifiche, effettuate senza titolo autorizzativo, hanno riguardato l'accorpamento del disimpegno (ingresso) al locale soggiorno, per mezzo di demolizione della parete divisoria.
- La superficie della porta finestra presente nel soggiorno soddisfa i requisiti di areazione e illuminazione naturale (1/8) della superficie del locale, data dalla somma delle superfici dei due locali uniti (soggiorno + ingresso), permettendo di sanare le opere effettuate senza titolo autorizzativo.

Descrizione delle opere abusive da sanare: Ci si trova di fronte ad opere abusive di entità minore e come impone il quesito alla lettera F *"quantificazione dei costi necessari per la*



sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)...".

Per la sanabilità delle opere realizzate senza titolo autorizzativo, si dovrà:

Presentazione della DIA in sanatoria in comune a partire da 1.300,00 € (a discrezione del tecnico incaricato);

Pagamento dell'oblazione per abuso edilizio semplice a partire da € 1000,00;

- Eventuale variazione/aggiornamento della planimetria catastale: € 350,00 (a discrezione del tecnico incaricato);

Oneri totali per i ripristini, a partire da: € 2650,00

Note sulla conformità edilizia: **NON CONFORME**

7.2 Conformità urbanistica

- Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio Piano di urbanistica commerciale
- In forza della delibera:	Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e il PUC del Comune di con delibera di C.C. n. 21 del 11/07/2016, approvati con delibera n.5 il 30.01.2017
- Norme tecniche di attuazione:	Adozione con delibera di CC nr 21 in data 11/07/2016 Documenti di piano, Piano delle regole, piano dei servizi, piano urbano generale (sottosuolo).
- Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
- In forza della delibera:	approvati con delibera n.5 il 30.01.2017
- Zona omogenea:	TCR : Tessuto Consolidato Residenziale, area a media vulnerabilità dell'acquifero superficiale
- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
- Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
- Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
- Residua potenzialità edificatoria:	NO
- Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

- Note sulla conformità urbanistica: **CONFORME**

(**ALL.6** : Verifica pratiche edilizie)



Abitazione di tipo civile [A3] Foglio.5 - Part. 12 - Sub. 16
Via Corridoni n. 19 – BRESSO (Mi)

1/1 di --- --- – Piena proprietà

Cod. Fiscale: -----: -----

Eventuali comproprietari: NO

In data 21 novembre 2019 alle ore 17.00, il sottoscritto procedeva al sopralluogo sul posto con il custode nominato. Lo scrivente riusciva quindi a prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, oltre che ad effettuare un'ispezione all'esterno dell'immobile al fine di assumere quanti più elementi utili alla individuazione e descrizione del bene.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE: PARTI COMUNI

Lo stabile in cui è presente l'immobile risale a data antecedente al 1967 (nulla osta di edificabilità rilasciato nel 1951) presenta finiture generali di tipo civile ed è composto da un unico corpo di fabbrica composto da un blocco di forma rettangolare, con fronte principale su strada (via Bologna) e fronte secondario (locali prevalentemente di servizio come cucina e bagno) su cortile.

L'accesso comune avviene dal lato cortile via Corridoni civico 19, senza portineria.

La palazzina presenta due affacci principali: su strada (EST), e su cortile (OVEST) risulta complessivamente di 4 piani fuori terra e 1 piano seminterrato.

La struttura portante è con travi e pilastri mentre i muri di tamponamento sono in mattoni forati. Le facciate, recentemente restaurate, sono rivestite con intonaco finito con stabilitura e tinteggiatura. Tra muratura interna ed esterna, si suppone ci sia interposta un'intercapedine areata, mentre le solette sono costituite da travi e pignatte.

Complessivamente le finiture delle parti comuni e degli esterni, sono di tipo civile di buona qualità e nel loro complesso presentano un buono stato di conservazione e manutentivo.

- L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso la zona comune del piano terra con accesso diretto alla strada (via Corridoni) .
- L'ingresso e le scale comuni d'accesso all'unità immobiliare, presentano un rivestimento in granito (scale), e gres (pianerottoli).
- La copertura del corpo di fabbrica risulta essere a doppia falda con rivestimento in tegole.
- I serramenti delle parti comuni sono prevalentemente in alluminio
- L'immobile nel suo complesso risulta in buono stato manutentivo. Le parti comuni ed in particolare i rivestimenti di facciata su strada e verso cortile sono in buono stato conservativo (recente restauro).

STRUTTURE / FINITURE (condizioni: *scarse - sufficienti - buone*):

Strutture verticali portanti	materiale: c.a. condizioni: buone Note:----
Solai	materiale: latero cemento condizioni: buone Note:----
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi condizioni: buone Note:----
Pareti esterne tamponamento	materiale: muratura mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile condizioni: buone Note:tutte le facciate sono state oggetto di recente restauro



Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Note:----
Ascensori	tipologia:----- condizioni:----- conformità:----- Note: ASCENSORE NON PRESENTE
Serramenti parti comuni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione:----- materiale protezione:-----condizioni: buone Note:----

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE: APPARTAMENTO

Appartamento posto al piano terzo dello stabile con ingresso dal fronte cortilizio. Da un sommario esame a vista si presenta in stato di conservazione buone per quanto concerne materiali ed impianti, l'appartamento risulta ben mantenuto.

INTERNI / FINITURE (condizioni: *scarse - sufficienti - buone*):

Infissi esterni (finestre)	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio doppio vetro protezione: tapparelle in plastica condizioni: sufficienti Note:----
Infissi interni (porte)	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: ----
Infissi interni (porta ingresso)	tipologia: a battente materiale: Portoncini blindati rivestiti condizioni: sufficienti Note: ----
Pavim. Interna (soggiorno – ingresso)	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone Note: Pavimento in mono-bi cottura dal formato originale (non quadrato), colore ingresso: simil cotto; colore soggiorno: colore chiaro con disegnati elementi floreali
Pavim. Interna (camere)	materiale: listellini in parquet chiaro condizioni: sufficienti Note: Pavimento parquet presente nelle stanze da letto (camere) , presumibilmente in rovere chiaro o similari, posa a quadrotti
Pavim. Interna (camera singola e matrimoniale)	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Pavimento ceramico di media qualità, forma quadra con elementi decorativi, colore: chiaro
Pareti divisorie	materiale: mattoni forati intonacati finitura: gesso condizioni: buone Note: ----
Rivestimento cucina	materiale: ceramica monocottura condizioni: scarse Note:----
Rivestimento bagno	materiale: ceramica monocottura condizioni: sufficienti Note:----
Rivestimento prevalente pareti	materiale: tinteggiatura mono cromatica e tipo nuvolato (alcune pareti di camera,soggiorno) condizioni: buone Note:----
Finitura prevalente plafoni	materiale: gesso condizioni: buone Note:----



IMPIANTI (condizioni: scarse - sufficienti - buone):

Citofonico	tipologia: audio/video condizioni: buone conformità: da verificare
Allarme	Condizioni: non funzionante conformità: da verificare
Condizionamento	NO
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da verificare Note:impianto elettrico relativamente recente probabilmente revisionato
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:----
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:----
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:----

CORPO UNICO - Lotto 001 - Appartamento con cantina

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/ POTENZIALE LORDA	COEFFICIENT E	TOT. S.L.P. EQUIVALENTE Mq/ca
residenziale	Sup. Lorda di Pav.	80	1	80,00
cantina	Sup. Lorda di Pav.	7,7	0,3	2,5
balconi	Sup. Lorda di Pav.	5	0,3	1,50
TOT. SUP.				84

(ALL.7 : Foto e Planimetrie)



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri di stima:

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Milano e provincia, per la richiesta della visura e della scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata.

Lo scrivente provvedeva, altresì, alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico. In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

A seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione di diversi bollettini sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia nell'anno 2019 (secondo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- l'immobile presenta una collocazione particolare, in un contesto urbanistico di edilizia residenziale nell'area semicentrale del comune di Bresso;
Trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di buona appetibilità per la tipologia dell'immobile e degli impianti interni, oltre che per lo stato di conservazione degli stessi.
- Manca il vano ascensore (elemento che incide sul valore unitario considerando il piano terzo).
- l'immobile risulta dotato di buoni requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici con una destinazione d'uso residenziale;
- Il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.
- Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.
- Il valore di mercato per immobile con destinazione residenziale aventi caratteristiche consimili si attesta tra i 1700 e i 2300 € /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: Bollettino OSMI borsa immobiliare; agenzia del territorio, agenzie immobiliari;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € **1800,00**



8.3 Valutazione corpi:**Identificativo (lotto 001) : APPARTAMENTO (A3) foglio 5 - part. 12 - Sub. 16**

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO (euro)	VALORE COMPLESSIVO (euro)
RESIDENZIALE	84	1800,00	151200,00

Valore corpo	€	151200,00
Valore accessori	€	0,00
Valore complessivo intero	€	151200,00
Valore complessivo diritto e quota	€	151200,00

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE (euro)	VALORE (euro) DIRITTO E QUOTA (1/1)
Corpo unico (001)	Appartamento uso Residenziale (A3)	84	151200,00	151200,00
TOT.				151.200,00

8.4 Adeguamenti e correzione 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%)	€ 7.561,87
- Riduzione del valore 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	-----
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8546,16
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 350,00
- professionista incaricato: presentazione SCIA per sanatoria con opere	€ 1300,00
- sanzione prevista per la presentazione di pratica autorizzativa tardiva	€ 1000,00
- opere edili da effettuare per allinearsi alle prescrizioni del regolamento edilizio comunale	-----



Giudizio di comoda divisibilità: Viste le caratteristiche intrinseche e dimensionali del lotto di soli tre locali (2 stanze da letto , un soggiorno, una cucina e un bagno), visto l'unico accesso all'unità abitativa, L'appartamento non risulta divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	132.441,97
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di fatto di "libero" (occupato dal proprietario al momento del sopralluogo):	132.441,97

Data generazione

14/04/2020

L'esperto stimatore

Arch. Michele Grippa



ALLEGATI

Si allegano in calce alla relazione peritale:

- 1. Visure, planimetrie catastali**
- 2. Richiesta contratti d'affitto**
- 3. Elenco trascrizioni, sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie**
- 4. Consuntivo spese condominiali**
- 5. Atto di compravendita**
- 6. Pratiche edilizie**
- 7. Foto/planimetrie**

