

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO via Lurani 8 - Bresso (MI)**

contro:

N°Gen. Rep. **534/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/12/2021** alle ore **17:00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna GALIOTO**



**Immobili siti in Bresso (MI) - Via F. Lurani n.8**

**Foglio 6, mapp. 14, sub. 13**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto Unico

<b>Esperto alla stima</b>	Arch. Achille Nicolò REALMONTE
<b>Codice Fiscale</b>	RLMCLL69T24C975Q
<b>Partita IVA</b>	09979070969
<b>Indirizzo</b>	Via L.G.Faravelli n.18 - 20149 Milano (MI)
<b>Tel.</b>	328 541 33 87
<b>Email</b>	achille.realmonte@gmail.com
<b>Pec</b>	realmonte.12621@oamilano.it



## ELENCO ALLEGATI

1. Atto notarile di compravendita (provenienza)
2. Visura storica e planimetria catastale
3. Risposta dell'Agenzia delle Entrate
4. Ispezioni ipotecarie - elenco sintetico e formalità pregiudizievoli
5. Nota Amministratore spese condominiali
6. dichiarazione di avvenuta trasmissione della relazione peritale alle Parti
7. Rilievo fotografico
8. Attestato di Prestazione Energetica (copia)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

**Beni:** Appartamento più cantina in Bresso (MI) - Via F. Lurani n.8 – LOTTO UNICO

**Dati catastali:** Foglio 6, Part. 14, Sub. 13.

### 2. Stato di possesso

**Beni:** Appartamento più cantina in Bresso (MI) - Via F. Lurani n.8 – LOTTO UNICO

**Possesso:** -

### 3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

**Beni:** Appartamento più cantina in Bresso (MI) - Via F. Lurani n.8 – LOTTO UNICO

**Accessibilità** degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

### 4. Creditori iscritti

**Beni:** Appartamento più cantina in Bresso (MI) - Via F. Lurani n.8 – LOTTO UNICO

**Creditori iscritti:**

- CONDOMINIO DI VIA F. Lurani n.8 BRESSO

### 5. Comproprietari

**Beni:** Appartamento più cantina in Bresso (MI) - Via F. Lurani n.8 – LOTTO UNICO

**Comproprietari:** NESSUNO

### 6. Misure Penali

**Beni:** Appartamento più cantina in Bresso (MI) - Via F. Lurani n.8 – LOTTO UNICO

**Misure Penali:** NO.



## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Appartamento più cantina in Bresso (MI) - Via F. Lurani n.8 – LOTTO UNICO

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

## **8. Prezzo**

**Beni:** Appartamento più cantina in Bresso (MI) - Via F. Lurani n.8 – LOTTO UNICO

**Prezzo da libero:** € 136.390,00



**INDICE**

Beni immobili sito nel comune di Bresso (MI).....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	6
Quota e tipologia del diritto ( <i>Allegato n. 1</i> ).....	6
1.2 Identificazione al catasto Fabbricati ( <i>Allegato n. 2</i> ).....	6
1.3 Confini.....	6
1.4 Atto di Pignoramento.....	7
1.5 Atto di Provenienza ( <i>Allegato n. 1</i> ).....	7
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).....	7
3. STATO DI POSSESSO .....	7
3.1 Al momento del Sopralluogo.....	7
3.2 Esistenza Contratti ( <i>Allegato n. 3</i> ) .....	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	7
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura ( <i>All. n. 4</i> ).....	8
4.2.1 Iscrizioni .....	8
4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti.....	9
4.3 Misure penali.....	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ( <i>Allegato n. 5</i> ).....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	10
6.1 Attuali proprietari.....	10
6.2 Precedenti proprietari.....	10
7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA .....	11
7.1 Conformità e regolarizzazione edilizia-catastale .....	11
7.2 Conformità urbanistica .....	12
8. DESCRIZIONE .....	12
8.1 Descrizione del fabbricato.....	12
8.2 Descrizione delle unità immobiliari .....	12
8.2.1 Componenti edilizie e costruttive.....	13
9. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	14
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	14
10.1 Criterio di Stima .....	14
10.2 Fonti di informazione.....	14
10.3 Valutazione.....	15
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
10.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	15



**Beni immobili sito nel comune di Bresso (MI)**

**Via Francesco Lurani n.8**

**Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Abitazione di tipo economico [A/3] sita nel comune di Bresso (MI), in via F. Lurani n.8 al piano terzo, composta da: soggiorno, cucina, servizio igienico, n.2 camere da letto più cantina al piano interrato.

**Quota e tipologia del diritto (Allegato n. 1)**

Quota di proprietà di 1/4:

-

Quota di proprietà di 1/2:

-

**1.2 Identificazione al catasto Fabbricati (Allegato n. 2)**

Comune di BRESSO (cod. B162), Provincia di Milano (MI), Foglio 6, Particella 14, sub 13, indirizzo: Via Francesco Lurani n.8, piano 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 74 mq, totale escluse aree scoperte: 72 mq, rendita € 369,27.

Intestazione:

1)

2)

Dati Derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/08/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2014 Repertorio n.: 59641 Rogante: FERRARA ANTONINO Sede: SARONNO, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 53328.1/2014)

**1.3 Confini**

Corpo 1: Abitazione posta al piano terzo:

- a nord: cortile comune;
- a est: passo carrabile comune;
- a sud: via Francesco Lurani;
- a ovest: altra proprietà e vano scale comune.

Corpo 2: Cantina posta al piano interrato:



- a nord: cortile comune;
- a est: passo carrabile comune;
- a sud: altra proprietà;
- a ovest: corridoio comune e altra proprietà.

## 1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 21/02/2017, rep. n. 402/2017, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Milano – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 27/03/2017 ai nn. 20719/14018.

## 1.5 Atto di Provenienza (*Allegato n. 1*)

La proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, risulta essere pervenuta ai debitori sig.ri \_\_\_\_\_ per la quota di ½ ciascuno in forza di COMPRAVENDITA n. rep. 59461 racc. 24337 del 05/08/2014, per notaio Antonino FERRARA, registrato a Varese il 06/08/2014 al n. 6332 serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06/08/2014 ai nn. 76515/53328.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni oggetto della presente esecuzione si trovano nel comune di Bresso, in zona centrale a ridosso degli uffici polifunzionali del Comune, a pochi passi dal Parco delle Rimembranze e dal Parco Nord.

L'area circostante risulta fortemente urbanizzata e servita da negozi, supermercati, scuole e mezzi pubblici di trasporto (autobus n.83).

## 3. STATO DI POSSESSO

### 3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 03/09/2019, insieme al custode incaricato, ha potuto constatare che l'immobile risulta essere occupato dai debitori e dai n.2 figli minorenni.

### 3.2 Esistenza Contratti (*Allegato n. 3*)

In seguito alla richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate, si evidenzia che NON risultano registrati contratti di locazione a nome dei sigg. \_\_\_\_\_

Per questo l'immobile si considera LIBERO al decreto di Trasferimento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuna



Altre limitazioni d'uso: nessuna

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura (All. n. 4)

### 4.2.1 Iscrizioni

#### A) IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da:

Concessione a Garanzia di Mutuo

Importo Ipoteca: 244.000,00 €

Importo Capitale: 121.711,79 €

Notaio: Antonino FERRARA, atto notarile pubblico del 05/08/2014 n. rep. 59642/24338,

Iscritta a: Milano 2 in data 06/08/2014 reg. gen. 76516, reg. part. 13084.

A favore di:

**BANCO DI BRESCIA S.P.A. Con Socio Unico**

sede: Brescia (BS), C.F. 03480180177,

relativamente all'unità negoziale n. 1,

per il diritto di PROPRIETA',

per la quota di 1/1.

Contro:

Soggetto n. 1

relativamente all'unità negoziale n. 1,

per il diritto di PROPRIETA',

per la quota di ½.

Soggetto n. 2

relativamente all'unità negoziale n. 1,

per il diritto di PROPRIETA',

per la quota di ½.

Unità negoziale n. 1

Immobile 1

Comune di Milano (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 6, p.lla 14, sub 13,

Abitazione di tipo economico (A/3), indirizzo: Via F. Lurani n.8, piano 3/S1.





## 4.2.2 Trascrizioni

### A) PIGNORAMENTO

#### Derivante da:

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili del 30/03/2019, n. rep. 2382/2019;

Trascritto a: Milano 1 in data 17/04/2019 ai nn. reg. gen. 49318 reg. part. n. 32319.

#### A favore di:

#### **CONDOMINIO DI VIA LURANI 8 - BRESSO,**

sede: Bresso (MI), C.F. 95719600157,

relativamente all'unità negoziale n. 1,

per il diritto di PROPRIETA',

per la quota di 1/1.

#### Contro:

#### *Soggetto n. 1*

relativamente all'unità negoziale n. 1,

per il diritto di PROPRIETA',

per la quota di ½.

#### *Soggetto n. 2*

relativamente all'unità negoziale n. 1,

per il diritto di PROPRIETA',

per la quota di ½.

#### Unità negoziale n. 1

#### *Immobile 1*

Comune di Milano (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 6, p.lla 14, sub 13,

Abitazione di tipo economico (A/3), indirizzo: Via F. Lurani n.8, piano 3/S1.

## 4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna.

## 4.3 Misure penali

Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (Allegato n. 5)

A seguito di richiesta, l'Amministratore del Condominio di cui fa parte il bene in oggetto ha segnalato quanto segue:

- **Ammontare medio/anno spese ordinarie: 2.000,00 €/anno**
- **Spese insolte negli ultimi due anni: 3.680,00 €**
- **Totale insoluto registrato alla data odierna: 5.350,00 €**
- **Millesimi di proprietà: 69,75**
- **Non vi sono spese deliberate da sostenere.**

Si segnala che nelle sedute del 30/10/2017, 30/09/2020 e 21/10/2021 l'Assemblea condominiale ha deliberato la vendita dei locali sottotetto comuni (sovrastanti anche l'unità immobiliare in esame) in cambio di lavori.

### Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso NON è consentito ai diversamente abili per l'assenza di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestato di Certificazione Energetica: presente e valido fino al 09/10/2023 (All.8)

Indice di prestazione energetica: G (185,09 Kwh/m2anno)

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

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

Certificazione di conformità degli impianti: Non presente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

Dal 05/08/2014 ad oggi

-   
proprietà per la quota di ½.
-   
proprietà per la quota di ½.

in forza di COMPRAVENDITA n. rep. 59461 racc. 24337 del 05/08/2014, per notaio Antonino FERRARA, registrato a Varese il 06/08/2014 al n. 6332 serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06/08/2014 ai nn. 76515/53328 (vd. Allegato 1).

### 6.2 Precedenti proprietari

Dal 14/06/2001 al 05/08/2014

-   
proprietà per 1/2;



proprietà per 1/2;

in forza di compravendita del 14/06/2001 n. di rep. 32528, per notaio Stefano VENEZIA, registrato a Bresso (MI) il 14/06/2001 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/06/2001 ai nn. 65645/42343.

**Fino al 14/06/2001 (ante ventennio)**

---

## **7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA**

### **7.1 Conformità e regolarizzazione edilizia-catastale**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è anteriore al 01/09/1967 (precisamente 1960) e non risulta che per l'unità in esame siano state presentate pratiche edilizie successive agli atti concessori di fabbricazione.



Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in esame risulta edificato in forza di Permesso di Costruire presentato al Comune di Bresso il 17/02/1960 (n.8/1960) e rilasciato il 29/08/1960.

Per il condominio in oggetto non è riscontrabile l'esistenza di certificato di agibilità e/o abitabilità.

Per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto non esiste ulteriore potenzialità edificatoria.

L'unità immobiliare al terzo piano (appartamento) NON risulta conforme dal punto di vista edilizio e catastale in quanto in sede di sopralluogo si è potuta constatare diversa distribuzione degli ambienti cucina e soggiorno rispetto a quanto verificabile sulle planimetrie in atti.

In particolare è stato chiuso il vano di accesso alla cucina che affacciava sul corridoio d'ingresso; è stata realizzata nuova apertura di collegamento tra cucina e soggiorno; sono stati rimossi i tramezzi che separavano soggiorno e disimpegno notte dal corridoio d'ingresso.

A seguito della vendita occorrerà procedere a regolarizzazione edilizia (in sanatoria) e catastale: i relativi costi – comprensivi di spese tecniche e sanzioni per ritardata denuncia- sono stimabili in 3.000,00 euro e sono stati detratti dal valore complessivo dell'immobile (vd.par.10.4).

## 7.2 Conformità urbanistica

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: Sì

Tessuto Urbano Consolidato / TCR Tessuto Consolidato Residenziale (art.16 PdR)

Note sulla conformità urbanistica: nessuna.

## 8. DESCRIZIONE

### 8.1 Descrizione del fabbricato

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un condominio di origine economica formato da n.1 edificio in linea composto da n.4 piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile, piano cantine interrato, e relativa area cortilizia interna.

Le strutture portanti dell' edificio sono in cemento armato, le coperture in tegole hanno struttura a doppia falda, le facciate risultano intonacate a civile e dipinte di colore giallo chiaro.

Il portone di accesso principale al condominio è in ferro e vetro, l'accesso ai vari piani è garantito da un unico vano scala comune.

Al momento del sopralluogo lo stato delle parti comuni risulta essere discreto.

### 8.2 Descrizione delle unità immobiliari

Al terzo piano dell'edificio, raggiungibile esclusivamente tramite scala e ballatoio comune, si accede all'appartamento in esame.

L'unità immobiliare ha un triplo affaccio (N-O, N-E e S-E) ed è composto da n.1 ampio soggiorno della superficie calpestabile di circa 21,1mq, una cucina di 4,9mq, un bagno finestrato di superficie pari a 4,0mq e n.2 camere da letto rispettivamente con superficie calpestabile pari a 13,8mq e 13,6mq.

Completano l'unità immobiliare n.2 balconi che si affacciano sulla via Lurani e verso il cortile interno rispettivamente di superficie pari a 4,3mq e 2,6mq.



L'altezza interna dell'appartamento è di circa 2,90m per tutti gli ambienti.

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta in uno stato di ottima conservazione ad eccezione di alcune macchie rilevabili sui plafoni di una camera da letto per precedenti fenomeni infiltrativi.

Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale raggiungibile anch'essa dal vano scale comune, di superficie calpestabile pari a circa 6,1mq con altezza pari a 2,6mq. Lo stato di manutenzione risulta discreto.

## 8.2.1 Componenti edilizie e costruttive

### **APPARTAMENTO:**

#### **Porta ingresso:**

- tipologia: abattente, blindata
- materiale: ferro-legno
- condizioni: buone

#### **Infissi esterni:**

- tipologia: a battente con vetrocamera
- materiale: pvc
- oscuranti: avvolgibili in termoplastica
- condizioni: buone

#### **Infissi interni:**

- tipologia: a battente
- materiale: legno tamburato
- condizioni: buone

#### **Pavimentazione interna:**

- ubicazione: soggiorno e camere da letto
- materiale: parquet
- condizioni: buone

#### **Rivestimento e pavimentazione:**

- ubicazione: bagno ed cucina
- materiale: piastrelle in grès porcellanato
- condizioni: buone

#### **Impianti:**

- Antenna collettiva: presente.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sotto traccia, apparentemente a norma. Non esiste dichiarazione di conformità DM 37/08.



- Riscaldamento: centralizzato a radiatori non allacciato a caldaia.
- Acqua Calda Sanitaria: impianto autonomo non a norma (caldaia tipo B in appartamento).
- Condizionamento: presente (trialsplit con unità esterna su balcone).
- Allarme: non presente.
- Impianto gas: presente. Non esiste dichiarazione di conformità DM 37/08.

**CANTINA:****Dotazioni:**

- Porta ingresso in legno con lucchetto
- Pareti intonacate
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica

**SERVIZI CONDOMINIALI:**

- Portineria: NO
- Ascensore: NO

**9. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale rilevata delle unità immobiliari comprendendo al 100% la superficie occupata da tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e al 50 % le porzioni dei muri perimetrali confinanti con altre unità immobiliari o altri edifici o altre parti comuni.

La superficie equivalente (o commerciale) dei balconi è stata valutata per 1/3 della loro superficie lorda, quella della cantina è stata valutata per 1/4 della sua superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	70,80 mq	1,00	70,80 mq
Balconi	Sup. lorda	6,90 mq	0,33	2,30 mq
Cantina	Sup. lorda	8,90 mq	0,25	2,23 mq

**TOTALE arr. 75,30 mq**

Superficie commerciale complessiva di circa mq **75,30**.

**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****10.1 Criterio di Stima**

Sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**10.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio della provincia di Milano;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio Tecnico del Comune di Bresso;

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili: valori tra i 2.000,00 e 2.400,00 €/mq;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2021 - Semestre 1 - Provincia di Milano - Comune di Bresso - Zona: B1-centrale/CDON MINZONI, MATTEOTTI, XXV APRILE , destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - stato ottimo: intervallo tra 1.700,00 e 2.100,00 €/mq.

### 10.3 Valutazione

Sulla scorta delle valutazioni sopra esposte ed in considerazione delle caratteristiche costruttive, della vetustà, delle condizioni di manutenzione e delle attuali quotazioni del mercato immobiliare si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato per i corpi in esame sia di Euro 2.000,00/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Residenziale	75,30 mq	€ 2.000,00	€ 150.600,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 150.600,00</b>

### 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	- € 7.530,00
Ammontare spese condominiali insolute (ultimi due anni)	-€ 3.680,00
Spese tecniche e sanzioni per regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3.000,00
Arrotondamento	€ 0,00

### 10.5 Prezzo base d'asta del lotto

Il pignoramento di cui alla presente relazione è relativo alla quota di 1/1 del Lotto in esame, per cui si ritengono superflue le valutazioni circa la comoda divisibilità dei beni oggetto di stima.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 136.390,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	<b>€ 136.390,00</b>

Data 20/11/2021

L'Esperto alla stima

