

Esecuzione Forzata N. 1277/2020
CONDOMINIO VIA A. STRADA N. 78 – BRESCO (MI) contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA A. STRADA N. 78 – BRESCO (MI)

contro

N. Gen. Rep. 1277/2020

Giudice: Dott. ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17

Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596

e-mail: line_project@hotmail.it



Beni immobili siti in Bresso (MI)
Viale Ambrogio Strada n. 78
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di **1/1**, eseguita **di un appartamento compreso di un vano di autorimessa** sito in Bresso (MI), Via Ambrogio Strada, al civico, 78, zona semi-periferica.

L'appartamento, fa parte di un condominio di due edifici attigui. E' collocato al piano primo, composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, soggiorno/pranzo, bagno, ripostiglio e balcone. E' compreso un ampio box ad uso autorimessa al piano seminterrato.

L'intero fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 156,00 circa**, compreso di autorimessa di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento e box:

, Proprietà per **1/1**, in regime di separazione dei beni.

Descrizione appartamento:

foglio 11, mappale 204, subalterno 703, Via A. Strada numero 78, piano 1, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita ca-tastale Euro 480,30 = R - rendita catastale proposta. (Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).

Descrizione box:

foglio 11, mappale 204, subalterno 705, Via A. Strada numero 78, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq. 42, rendita catastale mq. 57, Euro 143,16. = R - rendita catastale proposta.

(Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

cortile, proprietà di terzi, altre unità, enti comuni, cortile comune.

Coerenze in contorno al box, da nord in senso orario:

corsello, cortile comune, enti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferica a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: Bresso ai confini con il Comune di Milano vicino al Parco Nord e da P. zza Italia in posizione servita da servizi pubblici ATM che collegano la zona con Milano e Sesto San Giovanni, comodo con scuole, negozi, parcheggi ecc. Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze.

Collegamenti pubblici (Km): 200 m.



3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutata.

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: Nessuno
- 4.1.4.** Altre limitazioni d'uso: Nessuno

Ricorso per Intervento - In data 04/09/2007 è stato concesso
 il Mutuo Fondiario Rep.
 74596, Racc. 9837, a rogito Notaio in Bresso,
 munito di formula esecutiva in data 26/09/2009.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il giorno 20 gennaio 2021 ai nn. ri 6091/3987 a favore del
 in persona dell'amministratrice pro-tempore,
 sopra generalizzata.
 Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna.**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince una difformità, è stato ampliato il bagno. Per questa difformità riscontrata, l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, mediante la presentazione di pratica edilizia o sanatoria (CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017) con relativo aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione. aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la difformità, come nel punto precedente.
 Riferito limitatamente a corpo unico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19 € 3.000,00
 Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21 € 3.000,00
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 2.790,36
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 12.755,26**
 (somma individuata come da pignoramento - oltre la tassa di registro, interessi e ogni altra successiva occorrenda come da atto di precetto in rinnovazione ritualmente notificato in data 03/08/20. Si precisa che il perito



Esecuzione Forzata N. 1277/2020
 CONDOMINIO VIA A. STRADA N. 78 – BRESCO (MI) contro

ha scritto all'amministratrice del Condominio per avere i conteggi aggiornati alla data della perizia ma senza nessun esito all. n. 6)
 Spesa straordinaria manutenzione tetto: € 000,00
 Cause in corso: nessuna.
 Atti ablativi: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

Le unità di cui sopra risultano di proprietà di:
 , per il diritto di proprietà, per effetto del decreto di trasferimento in data 29 novembre 2017 rep. 6406 del Tribunale di Milano, trascritto a Milano 2 il 31 gennaio 2018 ai nn. 12064/7825 contro
 Al signor gli immobili erano pervenuti in proprietà per effetto dell'atto di compravendita in data 11 maggio 2009 n. 81765/11683 di repertorio dott. , trascritto a Milano 2 il 22 maggio 2009 ai nn. 61715/37376, ove dante causa era il signor
 Al detto signor gli enti qui dedotti erano pervenuti per effetto di atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione in data 6 maggio 2008 n. 76233/10633 di repertorio dott. , trascritto a Milano 2 il 21 maggio 2008 ai nn. 65662/36519 contro:
 Ai signori gli enti immobiliari erano pervenuti per compendio delle successioni di (dichiarazione di successione trascritta a Milano 2 il 18 gennaio 1989 ai nn. 6190/4989 e il 27 agosto 2009 ai nn. 114223/71934), la cui eredità è stata accettata tacitamente come risulta dalla trascrizione presa a Milano 2 il 12 luglio 2019 ai nn. 91472/59708, e successione di (dichiarazione di successione trascritta il 17 febbraio 2003 ai nn. 26671/17815 e il 17 settembre 2009 ai nn. 123496/78699), la cui eredità è stata accettata tacitamente come risulta dalla trascrizione presa a Milano 2 il 4 giugno 2008 ai nn. 71530/38839 e in data 23 maggio 2013 ai nn. 47637/32832).
 Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.

Il fabbricato è stato edificato con autorizzazione Nulla Osta Pratica edilizia n. 62/54 e reso abitabile con decorrenza dal 1 settembre 1954, N. 35 Ulteriore Pratica edilizia n. 32/59 per ampliamento manufatto, N. 111. Certificato di abitabilità N. 60 del 17 novembre 1959. Sono state presentate al Sindaco del Comune di Bresso domande di concessione in sanatoria in data 26 maggio 1986 Mod. 47/85-R-B-C-D numero progressivo 0224079107 ed in data 30 giugno 1986 Mod. 47/85-R-C/1/2/3/4/5 numero progressivo 0163172201; sono state interamente pagate tutte le somme dovute a titolo di oblazione prevista rispettivamente pari a: Lire 421.000 ora Euro 217,43, Lire 530.000 ora Euro 273,72 con versamenti in conto corrente postale rispettivamente presso l'Ufficio Postale di Bresso in data 21 maggio 1986 di cui alla ricevuta numero 236 e di Milano Succ. 76 in data 30 giugno 1986 di cui alla ricevuta numero 512.

Giudice: Dott. ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI
 Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



Descrizione appartamento di cui al punto A**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di **1/1**, eseguita **di un appartamento compreso di un vano di autorimessa** sito in Bresso (MI), Via Ambrogio Strada, al civico, 78, zona semi-periferica.

L'appartamento, fa parte di un condominio di due edifici attigui. E' collocato al piano primo, composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, soggiorno/pranzo, bagno, ripostiglio e balcone. E' compreso un ampio box ad uso autorimessa al piano seminterrato.

L'intero fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 156,00 circa**, compreso di autorimessa di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento e box:

, Proprietà per **1/1**, in regime di separazione dei beni.

Descrizione appartamento:

foglio 11, mappale 204, subalterno 703, Via A. Strada numero 78, piano 1, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita ca-tastale Euro 480,30 = R - rendita catastale proposta. (Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).

Descrizione box:

foglio 11, mappale 204, subalterno 705, Via A. Strada numero 78, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq. 42, rendita catastale mq 57, Euro 143,16. = R - rendita catastale proposta.

(Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

cortile, proprietà di terzi, altre unità, enti comuni, cortile comune.

Coerenze in contorno al box, da nord in senso orario:

corsello, cortile comune, enti comuni.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di h. 3.00 m, mentre il box ha un'altezza interna di h. 2,80 m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo					
Abitazione	87,00	1,00	87,00	Sud/Ovest	Normale
Balcone	11,00	0,30	3,30	Sud	Normale
Piano Seminterrato					
Box	58,00	0,50	29,00	Interno	Buono
Totale	156,00		119,30		
			Arr. 119,00		
Totale			Arr. 119,00		



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: tipo prefabbricato in c.a. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco esterno tinteggiato. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde in cls. Condizioni: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato e alcune con pannello in vetro. Condizioni: normali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Condizioni: normali. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica in normali condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su quattro lati in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 1277/2020

CONDOMINIO VIA A. STRADA N. 78 – BRESCO (MI) contro

<i>Pavimenti:</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: marmorino variegato a opus invertum. Pavimentazione bagno: ceramica in normale condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno blindata in normali condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: normali. Certificazioni: non conosciute. Bagni completi di quattro apparecchi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato, con radiatori in ghisa. alimentazione: metano. Condizioni: normali. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non fornita. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore (impianto):	Non presente.
<i>Condizionamento</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima****Valutazione - Metodo Comparativo**

Esecuzione Forzata N. 1277/2020
 CONDOMINIO VIA A. STRADA N. 78 – BRESCO (MI) contro

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.200	€ 2.000
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2020)	€ 1.250	€ 1.700

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.400</u>
------------------------------------	-----------------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità discreto sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.200 e i 2.000 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.400 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Bresso (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020/2021 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2020;
 - Borsino Immobiliare - 2° Semestre 2020.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/Box	119,00	€ 166.600.00	€ 166.600.00
	TOTALE		€ 166.600.00	€ 166.600.00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Esecuzione Forzata N. 1277/2020

CONDOMINIO VIA A. STRADA N. 78 – BRESCO (MI) contro

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 8.330,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	- € 6.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 149.270,00
--	---------------------

Milano, 15.07.2021

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visure storiche per immobile;
- 4 – 4.1 - Planimetrie catastali;
- 5 – Atto di provenienza;
- 6 - Documento spese insolute condominio non pervenute al perito;
- 7 – 7. 1 - Pratiche Comune di Bresso (MI).

