

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1617/2019

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa S. VAGHI**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Bresso via Don Vercesi n°18



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi  
Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E  
Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11  
Telefono: 02.48954308  
Email: domenico\_iarossi@yahoo.it  
Pec: iarossi.7683@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Bresso via Don Vercesi n.18  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 13 particella 69 subalterno 2  
Via Don Vercesi n°18, piano T-S1 scala 1

### Stato occupativo

Al sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziario nominato, si è potuto appurare che il bene è occupato dall'esecutata.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 77.000 (settantasettemila euro)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1 Descrizione del bene

In Comune di Bresso, via Don Vercesi n°18 appartamento posto al piano rialzato, composto da tre locali, ripostiglio e bagno, oltre a vano cantina posto al piano seminterrato,

#### 1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 1 e 2)

Intestati: [REDACTED] 500/1000 proprietà  
[REDACTED] per 500/1000 proprietà.

dati identificativi: **foglio 13 particella 69 subalterno 2**

dati classamento: cat. A/3, classe 4, cons. 4,5 vani. Sup. cat. 65, rend. € 360,23

Indirizzo: Via Don Vercesi n°18, piano T-S1 scala 1

Dati derivanti da: scheda catastale del 31.1.1964 (all. 2).

#### 1.3. Coerenze

appartamento: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, cortile comune e vano scala.

cantina: corridoio comune, altra cantina, altra proprietà e corridoio comune.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 3 e 4)

In Comune di Bresso (circa 26.000 abitanti)

Fascia/zona: semi-periferica



Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Cinisello, metropolitana viola di collegamento con centro di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km svincolo accesso Autostrada A4,

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 5-7)

Edificio di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato costruito negli anni sessanta del secolo scorso

- struttura: c.a. e tamponamento in laterizio;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: due portoncini in ferro verniciato con specchiature in vetro che immettono in un atrio in cui è localizzato il vano scale;
- scale interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presenti
- condizioni generali dello stabile: discrete;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne ( vedasi all. fot.8-13)

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato composta da ingresso/corridoio che disimpegna, cucina, due camera, bagno e un piccolo ripostiglio oltre a vano cantina al piano seminterrato.

### Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. 2.00 circa ;
- pavimenti: marmo posato ad opus intertuum;
- infissi esterni: in legno con specchiature in vetro semplice e tapparelle in ferro;
- porta d'accesso: semi-blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal scaldabagno a metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo semincassato a mobile in legno, tazza, bidet e piatto doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3.10 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

### Cantina

- pareti: intonacate ;
- pavimenti: battuto di cemento.



#### **2.4. Breve descrizione della zona (vedasi foto aerea all. 3 e 4)**

Il bene in oggetto è ubicato a Bresso, Comune posto al confine nord del territorio di Milano. Il Comune di Bresso ha avuto negli anni sessanta un processo di espansione residenziale dovuto alla vicinanza di plessi industriali storici posti nelle vicinanze tra i Comuni di Milano e Sesto San Giovanni. Il fabbricato è parte di un complesso composto da due fabbricati edificati in epoca diversa, accessibili dalla pubblica via tramite due cancelli carrai e pedonali.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non risulta certificazione in possesso dell'Amministratore.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziario nominato, si è potuto appurare che il bene è occupato dall'esecutata con il figlio [REDACTED] maggiorenne.

### **4 PROVENIENZA**

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Stefano Giuriani, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.14), da cui è emerso quanto segue:

#### **3.2. Attuali proprietari**

[REDACTED] ha acquistato il bene esecutato con atto ultraventennale trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 86882/62750 part. del 29.12.1986 (all. 15 ).

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuno

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

- **Iscrizioni**

-ipoteca per € 260.000 a favore di Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a. contro [REDACTED] per la quota di ½ del bene e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per la quota di ½ del bene, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 82848/20857 del 26.6.2008.



- Pignoramento  
- a favore di Condominio Don Vercesi n. 18, Bresso contro ██████████ trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 144818/95301 part. del 21.11.2019.

## 6 CONDOMINIO

Lo stabile comprendente l'immobile è amministrato dallo Studio Riva con sede in Milano, via N. Bixio n.2.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministratore, le spese medie annue sono pari a circa € 2000 (vedasi all.16).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia:

Vedasi comunicazione dell'Amministratore all. 16, in cui risultano spese insolute per € 11.493,99.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

No.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (vedasi all. 17):

Licenza edilizia n°71 del 8.10.1958 e Certificato e di Abitabilità del 27.3.1972

### 7.2 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare una difformità tra lo stato di fatto e quello licenziato a suo tempo, relativa alla non realizzazione di un disimpegno in coincidenza del corridoio di fronte al bagno. Lo scrivente a titolo cautelativo, ritiene di dover considerare eventuali costi di sanatoria per "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.000 a titolo oblativo, per un totale di € 2.000 (comprensivi di spese tecniche).

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto indicato nella scheda del 31.1.1964 (all. 2), al netto del sopra indicato disimpegno per il quale dovrà essere predisposta una scheda di variazione i costi sono stimabili in € 500.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma



UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
appartamento	Sup. lorda di pavimento	61,84	100%	61,84
balcone	sup lorda di pavimento	1,54	20%	0,31
cantina	sup lorda di pavimento	4,64	30%	1,39
<b>TOTALE</b>				<b>63,54</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al II semestre 2020 nonché da conoscenze personali nel settore.

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene 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.

Inoltre, si è considerato per quanto concerne il valore dei beni, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Al predetto valore calcolato, verranno detratte le spese insolute pari a € 11.493,99 così come evidenziato e comunicato dall'Amministrazione condominiale (all. 16).

Infine dovranno essere decurtati i costi di sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale, i cui costi sono stati stimati in € 2.500.

### 9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;

Osservatori del mercato:

- Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2020 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020.
- Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° semestre 2020.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello



stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

### 9.3 Valutazione

Con riferimento alla consistenza del bene, se ne desume:

mq. 63,54 x 1500 €/mq = € 95.310

Attenendosi al modello in uso alla sezione, e come richiesto nel quesito, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.	- € 4.765,50
- Spese insolute comunicate dall'Amministratore	- € 11.493,99
- Spese di sanatoria e regolarizzazione catastale	- € <u>2.500,00</u>

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.550,51

Arrotondato a **€ 77.000,00 (settantasettemila euro)** che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato nello stato in cui si trova.

\* \* \* \*

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza nel procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.  
Milano, 10.3.2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Domenico Iarossi**

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 13; mapp. 69 sub. 2;
- 2- Scheda catastale del 31.1.1964;
- 3- Foto aerea;
- 4- Foto aerea;
- 5/13- Allegati fotografici;
- 14- Visura ipotecaria;
- 15- Atto provenienza;
- 16- Comunicazione Amministratore Condominio;
- 17- Titolo edilizio (atto di fabbrica e certificato abitabilità);
- 18- Istanza di liquidazione Perito Estimatore (depositata separatamente nel fascicolo telematico come "atto non codificato").

