

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT s.p.a. (DO BANK s.p.a.)**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 567/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27.3.2017

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa M.G. MENNUNI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Baranzate**  
**Via Aquileia n°12/A**  
**Lotto 1 – foglio 67 mappale 116 sub. 132**  
**foglio 67 mappale 116 sub. 139**

**Indice:**

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

2- DESCRIZIONE GENERALE

3- STATO DI POSSESSO

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5- ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7- PRATICHE EDILIZIE

8- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Fax: 02.36522909

Email: domenico\_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



**Bene in Baranzate  
via Aquileia n.12/A**

**PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

la seguente relazione viene redatta attraverso l'utilizzo del format richiesto dalla sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**Dal verbale di nomina e giuramento:**

All'udienza del 10.7.2017 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 12.9.2017 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 7.11.2017, con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato, ha provveduto al sopralluogo del bene esecutato.

**Dal verbale di nomina dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della certificazione ipotecaria verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e presso la Cancelleria centrale del Tribunale di Milano.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: si.
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: si.
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: no.
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: si.

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

**Abitazione (A/3) sita in Baranzate**

**Via Aquileia n.12/A**

**foglio 67 mappale 116 sub. 132**

Via Aquileia n.12/A, piano 12, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. cat. 52 mq., rendita € 180,76 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale del 22.10.1966 (vedasi all. 2).

Confini (da nord in senso orario):

passaggio comune, cortile comune su due lati e altra proprietà.

**Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati**

➤ **Proprietà di 1/1**

di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]



\* \* \*

**Posto auto (C/6) sito in Baranzate**

**Via Aquileia n.12/A**

**foglio 67 mappale 116 sub. 139**

Via Aquileia n.12/4, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza sup. cat. 11 mq., rendita € 20,45 (vedasi all. 3)

Derivante da: scheda catastale del 22.10.1966 (vedasi all. 4).

Confini (da nord in senso orario):

via Aquileia, altro posto auto, cortile e altro posto auto.

**Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati**

➤ **Proprietà di 1/1**

di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- ◆ Con riferimento all'abitazione, nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare che quanto riscontrato di fatto coincide con quanto indicato nella scheda 22.10.1966 (vedasi all. 2).
- ◆ Altresì, per quanto concerne il posto auto, nella medesima circostanza si è potuto accertare che quanto indicato nella scheda catastale del 22.10.1966 (vedasi all. 4) risulta non rintracciabile, in quanto i posti auto non sono delimitati sulla pavimentazione (vedasi all. fot.5).

**2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 6 e 7):**

**Caratteristiche zona:**

Il bene in oggetto è ubicato a Baranzate, già Baranzate di Bollate, Comune posto a nord del circondario milanese, in prossimità della via Milano, in zona sud-ovest dal centro, in area a carattere prevalentemente industriale e artigianale. I servizi essenziali, negozi, ecc., sono ubicati verso il centro del Comune.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con media possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale ed industriale

**Principali collegamenti pubblici:** Il Comune è interessato dall'Autostrada dei Laghi con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Strada Statale 233 "Varesina", è inoltre attraversato dalla Strada Statale 233 e dalla Strada Provinciale n. 46 "Rho - Monza". I trasporti urbani di Baranzate sono assicurati da ATM, quelli interurbani vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman.

**3.0 STATO DI POSSESSO:**

In corso di sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario si è potuto appurare che il bene è occupato dall'esecutato [REDACTED] per quanto non residente presso l'immobile esecutato.



#### 4.0 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 per € 130.871,50 a favore di Unicredit s.p.a., contro [REDACTED], iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 94863/21903 del 5.8.2011.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

-a favore Unicredit s.p.a., contro [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 30359/19749 part. del 16.3.2017.

#### 5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 750 circa come da riparto preventivo ricevuto dall'Amministrazione del Condominio (all. n° 8).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia: dalla documentazione inviata dall'attuale Amministratore, si è potuto accertare dal Bilancio Ordinario 2015-2016, sussistono spese ordinarie scadute negli anni per € 24.677,47 (all. n° 8).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non specificate.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente ha esaminato la certificazione in atti redatta dal Notaio Rosario Franco, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 9 – riferite a i Comuni di Bollate e Baranzate), da cui è emerso quanto segue:

- A- [REDACTED], ha acquistato i beni, da [REDACTED], con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 94862/55345 del 5.8.2011 (vedasi all. 10).
- B- Precedentemente i beni sono pervenuti a [REDACTED] da [REDACTED] con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 46867/28386 del 5.8.2011 (decreto di trasferimento – Tribunale di Milano).
- C- A sua volta [REDACTED] aveva acquistato gli immobili da Schettino Alfonso, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 11836/8772 del 20.2.1996 (i beni erano ubicati nel Comune di Bollate).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

#### 7 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile facente parte della presente relazione è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici preposti:



- ◆ Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili pratica n° 178/63 del 2/9/1964 rilasciata dal Comune di Bollate;
- ◆ Ordinanze Sindacali 193/194/195/1999 emanate dal Comune di Bollate, recepite anche dal Comune di Baranzate (attualmente competente per territorio), con le quali veniva ordinata la messa in sicurezza dei ballatoi di distribuzione orizzontale e l'interdizione all'uso dei balconi pertinenziali delle singole unità immobiliari con perimetrazione transennature al suolo per impedire l'avvicinamento e l'utilizzo delle parti prospicienti il fabbricato;
- ◆ Non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.
- ◆ Successivamente, per l'immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche.

**Conformità urbanistica:**

Il comparto edilizio riferito a Via Aquileia 12/A prevede, in relazione allo strumento urbanistico vigente, la destinazione: ARU 18 (Piano delle regole Capo 3. Ambiti di riassetto urbano per insediamenti integrati) art. 23 del Piano delle Regole.

Il comparto edilizio riferito a Via Aquileia 12/A prevede la destinazione: ARU 18 (Piano delle regole Capo 3. Ambiti di riassetto urbano per insediamenti integrati) art. 23 del Piano delle Regole.

**Descrizione:**

Beni siti nel Comune di Baranzate (già Bollate), via Aquileia n°12/A, consistente in **appartamento** posto al dodicesimo piano e composto da due locali oltre a cucina e bagno (vedasi all. fot. 11-13).

Il pavimento dei vani principali è composto da piastrelle viniliche, mentre quello del bagno e della cucina, in piastrelle in grés; la dotazione igienica è composta da lavandino a colonna, bidet, vaso igienico e doccia.

Così come precedentemente specificato, il **posto auto** consta di uno spazio indistinto in terra battuta e localizzato in un'area di pertinenza condominiale accessibile dalla via Aquileia tramite un cancello azionato elettricamente.

**1. Quota e tipologia del diritto nel pignoramento dei due beni**

➤ **Proprietà di 1/1**

di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Abitazione e Posto auto : Baranzate via Aquileia n°12/A.

- Abitazione:

Superficie complessiva di circa mq **51,05**

Condizioni Generali dell'immobile: presenta un mediocre stato di manutenzione anche per la presenza di infiltrazioni (vedasi all. fot. 14).

- Posto Auto:

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

Condizioni Generali dell'immobile: spazio indefinito.





## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 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 2017, 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.

Per quanto riguarda l'appartamento, al valore di riferimento individuato pari a 1.500 €/mq., lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente di riduzione pari al 60% in considerazione dello stato di forte degrado sia dell'immobile, sia del contesto di cui è parte, che aggiorna il valore a 600 €/mq.

Si rileva che in normali condizioni di mercato il posto auto avrebbe un valore economico stimabile in circa 10.000,00 € ma, viste le particolari condizioni in cui si trova il bene da stimare e in previsione di una futura normalizzazione del sito e delle proprietà condominiali, valutate tutte le possibilità estimative il sottoscritto esperto nominato deve cautelativamente stimare il valore del posto auto in 2.000,00 € a corpo.

**Ai fini della vendita il sottoscritto, considerata la difficoltà di vendere il posto auto in maniera singola e con la possibilità di una futura normalizzazione del sito, consiglia di non procedere alla vendita in maniera frazionata dei beni ma di vendere le due unità immobiliari in unico lotto.**

Altresì, si è considerato un ulteriore 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.

Sulla quantificazione delle spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e detratte dal valore, sono state forfettariamente quantificate in € 1.500 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 750, comunicate allo scrivente dall'Amministratore del Condominio (all. 8).

### 8.2 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 2017 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

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

Pag. 7

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le eventuali 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:

### 8.3 Valutazione

#### A – Sub. 132 + sub.139

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	39,50	€ 600,00	€ 23.700,00
Balcone	1,16	€ 600,00	€ 696,00
Posto auto (a corpo)			€ 2.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 26.396,00</b>

Valore a corpo	€ 26.396,00
Valore complessivo intero	€ 26.396,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.396,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore medio ponderale	intero	Valore diritto e quota
A: sub. 132+139			€ 26.396,00		€ 26.396,00

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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (€ 2.100) e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (€ 1.500)

- € 2.873,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 22.023,00

che arrotondato a € 22.000,00 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 di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 24.1.2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Domenico Iarossi





Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.67; mapp. 116; sub.132 (appartamento);
- 2- Scheda catastale del 22.10.1966 (appartamento);
- 3- Visura catastale fg.67; mapp. 116; sub.139 (posto auto);
- 4- Scheda catastale del 22.10.1966 (posto auto);
- 5- Allegato fotografico;
- 6- Foto aerea;
- 7- Foto aerea;
- 8- Spese consuntive e preventive ricevute dall'Amministratore del Condominio;
- 9- Visura ipotecaria;
- 10- Copia atto di provenienza;
- 11/18- Allegati fotografici;
- 19- Descrizione ai fini della vendita;
- 20- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 21- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").

