TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 1121/2019

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 26/03/2021 ore 10,40

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA
Lotto unico
Beni in BRESSO
Via Don Ernesto Vercesi, 6 piano 2° (3° fuori terra)

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**
Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q
Partita IVA: 07059160965
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate
Email: arch.mspo@libero.it
Pec sporzon.7746@oamilano.it

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Appartamento

Beni in Bresso Don Ernesto Vercesi, 6

Categoria: A3 Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: **foglio 13, particella 71, subalterno 7**

Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo 13/02/2021 l'immobile era vuoto.

Contratti di locazione in essere

da verifiche presso DP II Milano UT Milano 3 non risultano contratti di locazione in essere sull'immobile in parola.

Proprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **120.000,00**

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1)

CORPO: A

- Descrizione del bene

In Comune di Bresso Don Ernesto Vercesi, 6 appartamento ad uso abitazione individuato catastalmente al piano terzo fuori terra (secondo negli atti edilizi) composto da due locali e servizi con annesso un vano di solaio al piano quinto-sottotetto.

- Quote e tipologia del diritto pignorato

- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue:

Comune di Bresso via Don Ernesto Vercesi, 6 piano 3-5

Dati Catastali: **foglio 13, particella 71, subalterno 7** categoria **A3** Abitazione di tipo economico, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 78. Rendita € 360,23.

Intestato a:

Note: *appartamento al piano secondo (terzo fuori terra)*

Confini, in senso orario:

dell'Appartamento:

cortile comune, Via Don Ernesto Vercesi, altro appartamento, pianerottolo e vano scala comuni

del vano solaio:

corridoio d'accesso comune ai solai, altro vano di solaio, Via Don Ernesto Vercesi ed altro vano di solaio.

- Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nulla

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2)

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni cinquanta, è formato da quattro piani ad uso interamente residenziale (piano rialzato, piano primo, secondo e terzo) più un piano sottotetto (piano 4° catastalmente 5°) con una parte di locali residenziali e una ad uso "solaio", oltre ad un piano seminterrato.

Fascia/zona: Nord

Destinazione: Residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: residenza / commercio

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: I trasporti urbani di Bresso vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da ATM. Nelle vicinanze le fermate delle linee 83-166 e 708

Il Comune di Bresso è lambito a nord dall'autostrada A4 Milano-Venezia con svincolo più vicino nel comune di Cormano raggiungibile tramite la S.P. 199 Baranzate-Sesto, dove si trova anche lo svincolo di Cormano-Bresso della S.P. 35 dei Giovi (ex Strada statale 35 dei Giovi). Nel territorio comunale si trova il Parco Nord Milano e l'Aeroporto civile turistico di Milano-Bresso.

- Caratteristiche descrittive esterne.

Per quanto visibile e per quanto rilevato agli atti del Comune di Bresso, l'edificio presenta una struttura portante verticale e travi in c.a. Solai misti, in laterizio e c.a.. Scale in c.a con pedate in marmo. Copertura struttura in c.a e manto in lastre.

Rivestimenti esterni dell'edificio: parte tinteggiatura Terranova e parte in granito

Ascensore e portineria non presenti.

- Caratteristiche descrittive interne

Appartamento composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. Sono presenti due balconi con affacci diversi su via Vercesi e via Adda.

Appartamento:

5. esposizione: doppia, su via Vercesi e su area pertinenziale via Adda;
6. pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
7. pavimenti: in ceramica
8. infissi esterni: in pvc con vetro camera
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in legno e vetro lavorato;
11. impianto citofonico: presente;
12. impianto elettrico: non funzionante

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085

13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: centralizzato e termosifoni parte in alluminio e parte in ghisa
15. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale non funzionante;
16. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
17. impianto di condizionamento elettrico: presente nel locale soggiorno, da verificare il funzionamento;
18. altezza dei locali: a norma (circa mt 2,85 nelle parti non controsoffittate);
19. condizioni generali dell'appartamento: in stato di abbandono per quanto riguarda gli impianti, con tracce di umidità nel locale cucina e bagno.

- **Certificazioni di idoneità statica:** non rilevate
- **Certificazioni energetiche:** nulla di rilevato
- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperita e visto lo stato di abbandono da ricertificare.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO

- **Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/02/2021, l'appartamento era vuoto.

- **Esistenza contratti di locazione:** non risultano contratti in essere

4 PROVENIENZA (All. 3)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Stefano Giurati alla data del 09/10/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 09/12/2020 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085

- **Misure Penali:** nulla di rilevato

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Altre trascrizioni: nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Amministratore: Amministrazione STABILI RIVA a Bresso (tel. 026102550)

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 66,000

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2018/2019: circa € 2.800,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (2019/2020): circa € 16.000,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del _/_ gravanti sull'immobile: non rilevabili

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: nulla di rilevato

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nulla di rilevato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, l'immobile non è dotato di ascensore.

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.5)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata alla fine degli anni '50. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bresso in Ambiti ed elementi identitari, Edificazioni a cortina lungo le radiali e i tracciati storici come da tav. D02 Carta del Paesaggio, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.
L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla di rilevato

Pratiche edilizie reperite:

Autorizzazione edilizia pratica n. 42 del 21/05/1958 della soc. Imm. Taras srl

Autorizzazione edilizia pratica n. 97 del 26/11/1958 della soc. Imm. Taras srl per sopralzo

Autorizzazione edilizia pratica n. 18 del 08/04/1960 a nome Passannante Donato per copertura parziale terrazzo e formazione di un nuovo vano all'ultimo piano

Agibilità: del 23/06/1959 pratica n. 28

- Conformità edilizia:

quanto visionato corrisponde essenzialmente con la planimetria allegata alla Autorizzazione edilizia pratica n. 97 del 26/11/1958 relativamente al piano secondo (terzo fuori terra).

Si rilevano lievi modifiche interne da sanare e la mancanza di due porte nel locale cucina e soggiorno.

Le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia dell'unità immobiliare, i costi per la rimessa in pristino di quanto autorizzato (compreso eventuali demolizioni, ripristini edili/impiantistici, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD) sanzioni, varie ed eventuali, anche non segnalate, sono da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.

- Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme con la scheda catastale del 23/10/1990 tranne le lievi modifiche interne che non comportano la redazione di una nuova scheda catastale. La scheda catastale riporta "piano terzo" per una diversa modalità di individuazione dei piani (viene considerato piano 1° il piano rialzato) rispetto l'Autorizzazione Edilizia che lo individua come piano secondo.

8 CONSISTENZA

- 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 dalla 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:

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085

Destinazione	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Abitazione:			1	76,14
cucina	14,36			
Bagno	6,07			
Camera	19,52			
Soggiorno	26,23			
Ripostiglio	2,08			
Disimpegni	7,88			
Balconi		5,61	1/3	1,87
Locale sottotetto		5,4	1/4	1,35
Totale arrotondato				**79,00**
Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale. Salvo errori ed omissioni				

9 STIMA

- Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti, della mancanza di certificazioni di conformità degli stessi e della loro messa a norma, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale (con relative lievi difformità nelle murature interne) nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1° semestre 2020 Abitazioni tipo economico stato conservativo normale

Comune: Bresso Fascia/Zona: aeroporto

Valore mercato prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Periodo: anno 2020 Abitazioni in stabili di fascia media Zona: aeroporto

Valore mercato prezzo min. 1.522,00 / prezzo max. 1.854,00 (Euro/mq)

Valori di vendita mercato Immobiliare

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085

vendita €/mq 1.700,00/2.100,00

- Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione di tipo economico A/3	79	1.600,00	126.400,00
Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale				

- Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

deduzione

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 120.000,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale: comprese nel valore di stima	€ 0,00
Importo della stima a seguito della riduzione per immobile locato 20%	/

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla da segnalare

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Bollate li: 06/03/2021

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085

ALLEGATI

1. scheda e mappa catastale con visura storica immobile
2. descrizione fotografica dei beni
3. atto di compravendita
4. ispezione ipotecaria
5. atti edilizi e agibilità

Firmato Da: MARIELLA SPORZON Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12f5085