

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

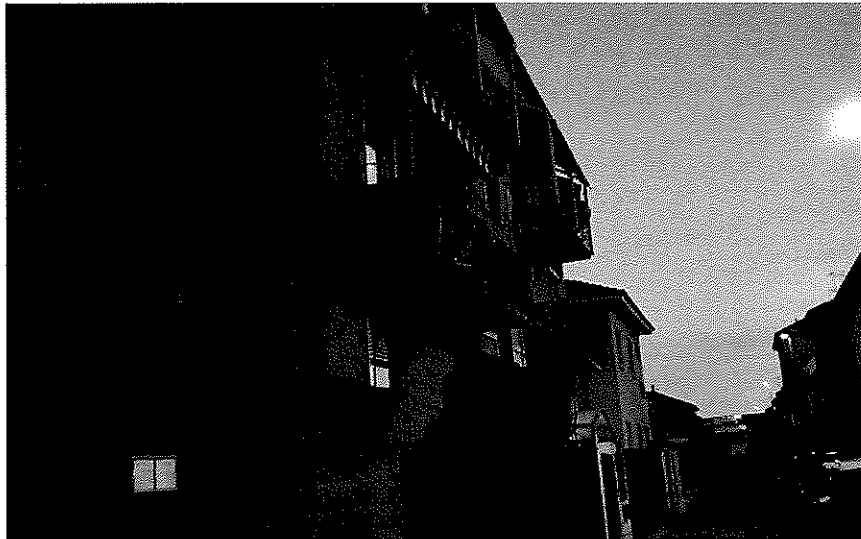
**RG. 1717/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**unità immobiliare in BRESSO Via Contardo Ferrini 5**



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Beni in Bresso via Contardo Ferrini 5**

Categoria: A3[Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 10, particella 125, subalterno 9,**

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato

**Contratti di locazione in essere**

contratto di locazione durata dal 01/01/2021 al 31/12/2021 CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA EURO 4.800

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 64.000,00



## LOTTO 001

(Appartamento e cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO: A**

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bresso, via Contardo Ferrini 5, all'interno del condominio costituito da tre piani fuori terra oltre a piano interrato, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da cucina, camera, bagno. Completa la consistenza una cantina al piano interrato;

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue: (all. 2)

Intestati: I

Proprietà 1/1

dati identificativi: : **foglio 10, particella 125, subalterno 9,**

dati classamento: Cat A/3 classe 4 vani 3 superficie catastale 44 m<sup>2</sup> R.c. 240,15

Indirizzo: Via Contardo Ferrini 5

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 31/08/1988 in atti dal 11/05/1999 FIN.98 (n. DI5044.842/1999)

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi; prospetto su parti comuni, proprietà di terzi a due lati, vano scala;

della cantina da nord in senso orario: condominio civ. 3, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi;

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

Nessuna

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

##### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bresso



Fascia/zona: periferico

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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a circa 0,4 km linee 83-166; Stazione ferroviaria Milano Bruzzano Parco Nord S2-S4 a circa 4,5 km; Stazione ferroviaria Cormano -Cusano Milanino S2-S4 a circa 3,0 km;

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km autostrada A4 TO-VE

#### **Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di tre piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni ante 67

- struttura: c.a. e mattoni pieni;
- facciate: rivestimento plastico;
- accesso: da cancelletto in ferro su strada e subito portoncino in ferro;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scarse;

#### **2.2. Caratteristiche descrittive interne**

In Comune di Bresso, via Contardo Ferrini 5, all'interno del condominio costituito da tre piani fuori terra oltre a piano interrato, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da cucina, camera, bagno. Completa la consistenza una cantina al piano interrato;

##### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: mono;
- pareti: normalmente finteggiate, in ceramica in bagno
- pavimenti: monocottura. Lo stato di conservazione delle finiture è discreto;
- infissi esterni: in alluminio con sistema di oscuramento con tapparelle;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: centralizzato
- impianto di condizionamento: no
- altezza dei locali: 2,80;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete

#### **2.3. Breve descrizione della zona**



periferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

#### 2.4. Certificazioni energetiche:

da una verifica al catasto energetico l'unità è risulta dotata di certificazione energetica codice identificativo 1503200039615 valido fino al 02/12/2025 classe "F" EP gl, nren 95,40 kWh/m2 anno ;

#### Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

#### 2.5. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

L'edificio non ha il CIS

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale, l'unità è risultata occupata da una persona di qualità di conduttore come da contratto di locazione.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

- Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che esiste un contratto di locazione n. TPY 2021 3T 85 - ID. TELEM: TPY21T000085000YG STIPULATO IL 28/12/2020 E REGISTRATO IL 19/01/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT CINISELLO BALSAMO  
Dati del contratto:  
durata DAL 01/01/2021 AL 31/12/2021 -corrispettivo per l'intera durata € 4.800

*(all. 3):*

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1

- In forza di successione testamentaria in morte di *.....* registrato il 30-11-1998 rep. 1649/459/98 ufficio del registro di Cosenza trascritto in data 05-03-2009 ai 24793/14617- eredità devoluta per testamento registrato a Milano il 24-07-1998 al n. 28420/1° a favore di *.....* che eredita la piena proprietà

#### 4.2. Precedenti proprietari

5

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesca Romana Giordano Notaio alla data del 22-05-2020, implementata dall'acquisizione del titolo di prove-



nienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (*all. 5*) alla data del 27-10-2021 si evince: *risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli*–

**5.1. 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

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 16-07-2018 ai nn. 94631/17012 derivante da atto giudiziario del 04-05-2018 rep. 8887 Tribunale di Roma a favore di

del diritto di piena proprie-

tà

Importo ipoteca € 30.000 di cui € 25.512,00 di capitale

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 02-03-2018 ai nn. 27708/4285 derivante da atto giudiziario del 07-11-2017 rep. 8965/2017 Tribunale di Milano a favore di

del diritto di piena

proprietà

Importo ipoteca € 45.509,00 di cui € 43.818,00 di capitale

**Iscrizione** del 16/07/2018 - Registro Particolare 17012 Registro Generale 94631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8887 del 04/05/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 21-11-2019 rep. 35701 Tribunale di Milano trascritto il 20-01-2020 ai nn. 5711/3411

del diritto di piena proprietà in favore

- **Altre trascrizioni**

**TRASCRIZIONE del 23/09/2020 - Registro Particolare 64169 Registro Generale 101717 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 506 del 04/08/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI**



**TRASCRIZIONE del 13/10/2021 - Registro Particolare 97461 Registro Generale 143629 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 5916 del 06/07/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato  
che seguono *(all. 6)*

che ha fornito le informazioni

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento: Millesimi Generali 32,34; M/M termici 24,350

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.400,00 circa (escluso consumo acqua/numero di persone)

Debito appartamento alla data del 04-11-2021 Euro 242,00

Cause in corso: nessuna

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. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

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

si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Bresso dalla quale è emerso che la costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data ante 67

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. 7)*:

- Autorizzazione edilizia del 11-01-1962 n. 85
- Abitabilità del 31-12-1962
- Art. 26 legge 47/85 – opere interne per formazione di ripostiglio e controsoffitto portante

### 7.2. Conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità in quanto risulta rimossa la porta tra cucina e disimpegno compresa la parete che la conteneva. Si rende necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria con un costo approssimativo di € 2.500 circa somma che verrà detratta dalla valutazione



ne.

### 7.3. Conformità catastale

Non si dichiara la conformità per i motivi di cui sopra. Si rende necessaria una nuova presentazione della planimetria per un costo di circa € 800, somma che verrà detratta dalla valutazione.

## 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 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:

9 STIMA				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento e cantina	mq.	44,0	100%	44,0
<b>44,0</b>				<b>44,0</b>

### 9.1. 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 per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –  
1° semestre 2021 – zona D1 – Periferica Aeroporto, Bologna, Brodolini, Carolina Romani  
che dà quotazioni da € 1.150 a € 1.550 (abitazioni di tipo economico normale)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: Aeroporto, Bologna, Brodolini, Carolina Romani

valore di compravendita prezzo min. 1.150 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza





Periodo: 2021

Zona: periferia

valore di compravendita prezzo min. 1.200/ prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Contardo Ferrini 16 trilocale mq 120 piano secondo € 218.000,00 (€/mq 1.800)
- Via Contardo Ferrini 3 bilocale (ristrutturato) mq 43 piano primo € 97.000,00 (€/mq 2.255)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare con cantina	A2	44,0	€ 1.600,00	€ 70.400,00
				€ 70.400,00

### 9.4. 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



• VALORE LOTTO 001	€ 70.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.520,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 63.580,00</b>
<b>arrofondato</b>	<b>€ 64.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso in quanto il contratto scade il 31/12/2021	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Verificati i canoni in zona, vista la tipologia dell'unità, tenuto conto che trattasi di contratto di locazione di un anno, lo scrivente ritiene congruo il canone applicato nel contratto.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

quota 1/1

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuno

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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 posta ordinaria.

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.

Milano li: 30/10/2021

l'Esperto Nominato  
Geom. Michele Bonanzinga

