



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2885/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO DON VERCESI 6

DEBITORE:



GIUDICE:
CATERINA TRENTINI

CUSTODE:
AVV. CINZIA RODEGHER

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

DAVIDE ALFREDO DAVI'

CF: DVADDL70D08F205M
con studio in MILANO (MI) via
Ausonio 12 telefono:

email: davidealfredodavi@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2885/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

██████████ a BRESCO via Don Ernesto Vercesi 6, della superficie commerciale di 80 mq, per la quota di: 1/2 in regime di separazione dei beni di ██████████ e per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni di ██████████
L'appartamento è in ordine e ben tenuto.

Entrando ci si trova nel soggiorno, a sinistra si ha il vano cottura con finestra, una porta finestra che si apre sul balcone prospiciente il cortile interno, sempre a sinistra il bagno e la camera da letto singola, di fronte la camera da letto matrimoniale con balcone.

L'unità immobiliare oggetto della perizia ha un solaio di pertinenza posta al piano 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 285.

Identificazione catastale:

Foglio 13 Particella 71 Sub. 8 (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita 368,23 Euro, indirizzo catastale: via Don Ernesto Vercesi 6, Bresso (Mi)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, un piano interrato.

Immobile costruito nel 1958.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: via Don Ernesto Vercesi, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comune, parti comuni e proprietà di terzi.

Coerenze del solaio da Nord in senso orario: via Don Ernesto Vercesi, parti comuni, corridoio di accesso, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori: solaio	2,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova occupato:	€ 96.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato libero:	€ 128.000,00
Data della valutazione:	11/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ con contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate al numero: TNM/2015/3T/9991.

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.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA iscritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 25/06/2010 ai nn. 80044/19147, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, in autentica Notaio Giovanni Roncoroni in data 22/06/2010, Repertorio n. 105603/24518.

Importo ipoteca: 270.000,00

Importo capitale: 135.000,00

A favore di: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Contro: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE: del 10/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI n.43617 emesso dal Tribunale di Milano il 14/12/2017, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. 3431/2246

A favore di: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

Contro: [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute relative a valvole termostatiche:	€. 00,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 22.274,54
Millesimi condominiali:	63

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Giovanni Roncoroni in data 22/06/2010, Repertorio n. 105602/2010, trascritto a Milano 2 il 25/06/2010 ai nn. 80043/46913 ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto della presente procedura per titoli anteriori al ventennio risultava di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED]
ciascuno per la proprietà di un ½ in regime di comunione legale dei beni, in forza di acquisto per Atto di Compravendita a rogito Notaio Sergio Todisco in data 05/10/1992, Repertorio n.

98146/13777, trascritto a Milano 2 il 20/10/1992 ai nn. 78114/54573.

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 01/03/2005, n. 408/494, trascritto a Milano 2 il 25/3/2005 ai n.n. 42663/21957, il bene in oggetto veniva acquistato dal signor

per l'intero diritto di piena proprietà.

Con la successione in morte del

il bene in oggetto veniva devoluto ai signori:

per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà,

ciascuno per la quota di 2/9 del diritto di piena proprietà; la predetta eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto in autentica Notaio Giovanni Roncoroni in data 22/06/2010, accettazione trascritta a Milano 2 il 25/06/2010 ai nn. 80042/46912.

Con atto di compravendita in autentica Notaio Giovanni Roncoroni in data 22/06/2010, Repertorio n. 105602/2010, trascritto a Milano 2 il 25/06/2010 ai nn. 80043/46913, il bene in oggetto veniva acquistato dai signori:

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Pratica edilizia n. 28 – 1958, presentata il 21/05/1958 dal dott. richiesta di costruzione di una casa di civile abitazione – Bresso, vi Don Ernesto Vercesi e rilasciata autorizzazione il 26/11/1958
- Pratica edilizia n. 97 - 1958, presentata il 11/11/1958 da dott. richiesta di soprizzo di casa – Bresso, vi Don Ernesto Vercesi e rilasciata il 26/11/1958
- Certificato di abitabilità rilasciato il 12/06/1959

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- PGT - piano di governo del territorio variante 2016 Comune di Bresso, Documento tecnico normativo, Piano delle Regole, "PER L'EDIFICAZIONE ED UN CORRETTO USO DEL SUOLO"
- 16 TCR – TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE
- In questa zona sono comprese le aree edificate consolidate del territorio comunale nelle quali insistono edifici prevalentemente a destinazione residenziale.
- Obiettivo prioritario è il mantenimento e/o l'adeguamento degli edifici esistenti nonché il completamento del tessuto edilizio.
- Oltre alla residenza sono anche ammesse, nel limite massimo del 30% della slp, le seguenti attività:
 - attività ricettive;
 - pubblici esercizi per la somministrazione di cibi e bevande;
 - attività pubbliche di uso pubblico;

- attività commerciali di vicinato;
- attività private di interesse generale;
- attività culturali, politiche, sindacali, religiose, assistenziali, formative e di ricerca.
- attività per il tempo libero, la ricreazione e lo spettacolo;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- autorimesse e parcheggi pubblici e privati.
- attività artigianali di produzione di beni e servizi in locali fino ad un massimo di 200 mq di S.L.P per unità lavorativa.
- Non sono invece ammesse le seguenti attività:
- attività industriali;
- esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di media e grande distribuzione, fatta eccezione per quelli già esistenti nella sede e con la superficie di vendita attuali.;
- esercizi commerciali all'ingrosso;
- attività agricole e depositi di materiali a cielo aperto;
- tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona.

La compatibilità delle attività e destinazioni d'uso complementari consentite deve essere preventivamente dimostrata, con riferimento al rumore ambientale, mediante presentazione di idonea documentazione di previsione di impatto acustico nei casi e con le modalità previste dall'art. 8 della L. 447/95 smi. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate destinate ad attività pubbliche di uso pubblico o ad attività private d'interesse generale per la realizzazione di strutture od opere della seguente tipologia: strutture scolastiche, socio-assistenziali, sanitarie, parchi pubblici urbani ed extraurbani.

In questa zona il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

If: 0,65 mq/mq. di Sf (ad eccezione delle zone "B", "D", "E" di cui alla norma speciale del successivo punto 2 del presente articolo) Rc: 0,40 mq/mq. di Sf; Ppr: 10,00 mq. per ogni 100 mc. di nuova costruzione, secondo quanto previsto dall'art. 2, II comma, della Legge 24.3.1989 n.122 smi. Negli interventi di ampliamento questa prescrizione si applica in quanto compatibile con le caratteristiche del lotto. In ogni caso devono essere previsti parcheggi privati nella misura minima corrispondente al volume dell'ampliamento stesso.

Svf: aree a verde privato nella misura minima di mq 0,25 ogni mq di Sf e di un albero ogni 50 mq di tale superficie. Negli interventi di ampliamento questa prescrizione si applica in quanto compatibile con le caratteristiche del lotto. In ogni caso devono essere previste aree a verde privato nella misura minima corrispondente alla SLP dell'ampliamento stesso.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, ristrutturazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro- risanamento conservativo e di ristrutturazione non interessanti l'intero edificio non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative ai parcheggi privati, al verde privato. Sono inoltre fatte salve le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del piano, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate.

Gli interventi di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative ai parcheggi privati, alle distanze e alle altezze e, ove possibile, al verde privato.

Sono comunque ammessi interventi volti alla realizzazione di spazi per il ricovero dei veicoli privati, anche in deroga alla presente norma, conformemente alle normative vigenti in materia. In tal caso devono comunque essere garantiti il mantenimento o il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde delle coperture.

16.1 Norme particolari

Nell'ambito della zona è consentito il trasferimento totale o parziale di SLP a condizione che non sia comunque superato l'If di 1 mq/mq e siano rispettate tutte le norme urbanistiche ed edilizie di zona, ivi comprese quelle sulle destinazioni d'uso e attività ammesse, ad eccezione delle zone "B", "C", "D", "E" di cui alla norma speciale del successivo punto 2 del presente articolo, per le quali non è ammesso detto trasferimento di SLP.

È consentito il trasferimento volumetrico dalla zona TCR alla zona CRR, a condizione che non sia comunque superato l'It di 0,95 mq/mq e siano rispettate tutte le norme urbanistiche ed edilizie di zona, ivi comprese quelle sulle destinazioni d'uso e attività ammesse. Il volume trasferito concorre alla determinazione dello standard di zona.

E' altresì consentito il trasferimento volumetrico dalla zona TCR alla zona CNI, a condizione che non sia comunque superato l'It di 0,65 mq/mq e siano rispettate tutte le norme urbanistiche ed edilizie di zona, ivi comprese quelle sulle destinazioni d'uso e attività ammesse. Il volume trasferito concorre alla determinazione dello standard di zona.

Tale facoltà è consentita anche per gli interventi di ristrutturazione mediante il trasferimento totale o parziale della volumetria ricostruibile su un altro lotto della medesima zona.

È consentito il trasferimento, a parità di Superficie di Vendita, degli esercizi di media e grande distribuzione esistenti, da queste zone a quella TCT e al CTS (solo media distribuzione), a condizione che gli spazi precedentemente occupati dalle attività trasferite siano utilizzati per una o più delle attività consentite dal PDR.

16.2 NORMA SPECIALE

Per i seguenti ambiti evidenziati sulle tavole grafiche del PDR, valgono le seguenti norme speciali:

Nella Zona A – Via Strada angolo Via V. Veneto (foglio 11, mappale 128), identificata con il simbolo "A" e delimitata da apposito perimetro, per la sua posizione e le caratteristiche del contesto, sono ammesse le stesse destinazioni e a attività ammesse nel Tessuto Consolidato Residenziale con la specificazione del vincolo di destinare almeno il 30% della SLP consentita nella zona, ad attività terziarie e funzioni compatibili (commercio, uffici, servizi, ecc.), da ubicarsi al piano terra dell'edificio.

Nella Zona B – Via Savino n. 2 (foglio 10, mappale 33), identificata con il simbolo "B" e delimitata da apposito perimetro, gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare l'indice massimo pari a 0,45 mq/mq. di Sf. Resta valido il rispetto dei restanti indici urbanistico-edilizi del Tessuto Consolidato Residenziale.

Nella Zona C – Via Isimbardi n. 3 (foglio 6, mappale 94), identificata con il simbolo "C" e delimitata da apposito perimetro, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione l'indice massimo pari a 0,65 mq/mq. di Sf non è ulteriormente incrementabile.

Zona D – Via Allende (foglio 5, mappale 133), identificata con il simbolo "D" e delimitata da apposito perimetro, è consentito, esclusivamente per la realizzazione di edilizia residenziale a prezzi calmierati, l'indice massimo pari a 0,95 mq/mq. di Sf. Resta valido il rispetto dei restanti indici urbanistico-edilizi del Tessuto Consolidato Residenziale.

Zona E – Via Toselli n. 21 (ex CRR_18 - foglio 2, mappali 109,278, 279), identificata con il simbolo "E" e delimitata da apposito perimetro, è consentito un volume massimo edificabile pari a quello esistente

legittimamente autorizzato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

~~8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:~~ VI SONO DIFFORMITÀ

Le difformità riscontrate riguardano la distribuzione degli spazi interni, tramite l'abbattimento di pareti eseguito nei locali non si trova riscontro all'interno del fascicolo edilizio, le opere sono state eseguite senza la richiesta presso gli uffici tecnici del Comune.

Costo della regolarizzazione €2.000/00 per pratica edilizia sono escluse eventuali opere edili.

~~8.1. CONFORMITÀ CATASTALE:~~ VI SONO DIFFORMITÀ

Le difformità riscontrate sul piano edilizio sono le stesse che si ritrovano sulla planimetria catastale.

Costo per la regolarizzazione €1.000/00 per DOCFA ed aggiornamento catastale.

~~CONFORMITÀ URBANISTICA:~~ NESSUNA DIFFORMITÀ

~~8.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:~~

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN COMUNE DI BRESSO
VIA DON ERNESTO VERCESI 6
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento nel Comune di BRESSO via Don Ernesto Vercesi 6, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

L'appartamento è in ordine e ben tenuto.

Entrando ci si trova nel soggiorno, a sinistra si ha il vano cottura con finestra, una porta finestra che si apre sul balcone prospiciente il cortile interno, sempre a sinistra il bagno e la camera da letto singola, di fronte la camera da letto matrimoniale con balcone.

L'unità immobiliare oggetto della perizia ha un solaio di pertinenza posta al piano 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 285.

Identificazione catastale:

Foglio 13 Particella 71 Sub. 8 (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita 368,23 Euro, indirizzo catastale: via Don Ernesto Vercesi 6, Bresso (Mi)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1958

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: via Don Ernesto Vercesi, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comune, parti comuni e proprietà di terzi.

Coerenze del solaio da Nord in senso orario: via Don Ernesto Vercesi, parti comuni, corridoio di accesso, proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile sito in via Don Vercesi 6, si trova nel comune di Bresso, nelle immediate vicinanze del parco Nord di Milano e dell'Aereo Club Milano.

Via Don Ernesto Vercesi è perpendicolare a via Vittorio Veneto che nella direzione Milano è quella che conduce all'ospedale Niguarda.

Nella zona sono presenti tutte le tipologie merceologiche e supermercati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Banche, bar, ristoranti, posta, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, residenziali e sportive

Importanti centri limitrofi: Parco Nord, Aereo Club Milano

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche: Parco Nord

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie e mezzi pubblici di superficie.

COLLEGAMENTI

Viale Fulvio Testi, via Enrico Fermi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Mq. 80	x	1	= mq. 80
Totale:			mq. 80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: mq. 80,00

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: € 128.000,00

pari a Euro/mq € 1.600,00

Euro/mq Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: € 121.600,00
pari a Euro/mq € 1.520,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: € 1520,00 x 80 mq= € 121.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 128.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Bresso, agenzie: Bresso, osservatori del mercato immobiliare FIIMA, ed inoltre: Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari I semestre 2018

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore
A	appartamento	80,00	0,00 80,00		80,00
				€128.000	€128.000

Giudizio di comoda divisibilità della quota: NO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €128.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e

per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 121.600,00
Riduzione in caso di vendita dell'immobile occupato :	€96.000/00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€0,00
Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 3.000/00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€5.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova LIBERO :	€ 112.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova OCCUPATO :	€ 87.200,00

data 11/01/2019

il tecnico incaricato

arch. DAVIDE ALFREDO DAVI