

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

promossa da: **CHE BANCA! S.P.A**

contro:

N° Gen. Rep. 2009/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 5.3.2019

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa G. FIENGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**BOLLATE**  
**Via G. Matteotti n°11**  
**Lotto 1 – foglio 42 mappale 142 sub. 43**  
**foglio 42 mappale 289 sub.1**

**Indice:**

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI 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 DEI BENI

Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: R55DNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Fax: 02.36522909

Email: domenico\_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



**Beni in Bollate  
via G. Matteotti n.11**

**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:**

Il 1.7.2018 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 9.9.2018 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 14.1.2019, con l'ausilio della SIVAG, quale Custode Giudiziario, ha provveduto al sopralluogo dei beni esecutati.

**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
- a. 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.
- e. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: si.

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

**Abitazione (A/3) sito in BOLLATE**

**Via Giacomo Matteotti n.11**

**foglio 42 mappale 142 sub. 43**

Via Giacomo Matteotti n.11, piano 3-6 scala B, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, sup. cat. 88 mq., rendita € 426,08 (vedasi all. 1).

Derivante da: scheda catastale n°170306 del 20.7.1996 (vedasi all. 2).

Confini:

appartamento: sub. 705, sub.704, mapp. 288, vano scala, sub. 42 e via Ambrogio da Bollate.

solaio: solaio sub. 47, corridoio comune, solaio sub. 37 e via Ambrogio da Bollate.

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

> **Proprietà di** **proprietà 1/1**

Cod. Fiscale:



**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- ◆ Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare che il bene risulta conforme a quanto indicato nella scheda catastale n°170306 del 20.7.1996 (vedasi all. 2).

\* \* \*

**Autorimessa (C/6) sito in BOLLATE**

**Via Giacomo Matteotti n.11**

**foglio 42 mappale 289 sub.1**

Via Giacomo Matteotti n.11, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza /sup. cat. 11 mq., rendita € 39,20 (vedasi all. 3)

Derivante da: scheda catastale del 30.1.1967 (vedasi all. 4).

Confini: su due lati altra proprietà, altro box e cortile comune.

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

> Proprietà di proprietà 1/1

Cod. Fiscale:

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- ◆ Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare che il bene risulta conforme a quanto indicato nella scheda catastale del 30.1.1967 (vedasi all. 4).

**2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 5 e 6):**

Caratteristiche zona: zona centrale

Area urbanistica: residenziale prevalente con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti arterie limitrofe: imbocco Autostrada dei Laghi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e centri commerciali

Principali collegamenti pubblici: bus di collegamento con Milano.

**3.0 STATO DI POSSESSO:**

In corso di sopralluogo, di concerto con la SIVAG, quale il Custode Giudiziario si è potuto appurare che il bene è occupato senza titolo da Di Pace Anna (vedasi comunicazione dell'Agenzia delle Entrate all. 7).

**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:*

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 di 1° grado per € 487.000 a favore di Micos Banca s.p.a contro  
e  
iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 40475/8868 del 2.4.2002  
(riguarda anche altri soggetti ed immobili non oggetto della presente esecuzione).

-ipoteca di 2° grado per € 13.060,13 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.p.a contro  
iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 162623/32408 del 27.10.2008  
(riguarda anche altri immobili non oggetto della presente esecuzione).

4.2.2 Pignoramento:

- a favore di CHE BANCA s.p.a. contro  
di Milano al n° 188324/123601 part. del 2.12.2008.

4.2.3 Trascrizione:

-domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del 18.11.2008 emessa dal Tribunale  
di Milano a favore di  
contro  
RR.II. di Milano al n° 89126/58094 part. del 14.9.2015.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione  
dell'Amministratore del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 2.650 (vedasi  
all.8).

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

Vedasi comunicazione dell'Amministratore all. 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.

**6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Giulia  
Messina Vitrano, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico dei beni (vedasi all.9), da  
cui è emerso quanto segue:

- a. ha acquisito i beni eseguiti da  
del Tribunale di Milano, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 75626/51150  
part. del 24.7.2012(all. 10).
- b. Precedentemente aveva acquisiti gli immobili, dalla Sogima Nord con atto  
trascritto Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 57169/41404 part. del 15.7.1998.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

**7.PRATICHE EDILIZIE:**

Il complesso di cui i beni eseguiti sono parte, è stato realizzato in data precedente al 1°  
settembre 1967.

**Descrizione:**

Beni siti nel Comune di Bollate via G. Matteotti n°11, consistenti in **appartamento** posto al piano  
terra e composto da quattro vani bagno e balcone, oltre a vano solaio al piano  
sottotetto(vedasi all. fot. 11-16).

Parte dei locali presentano il pavimento rivestito con piastrelle di grés e parte, con quadrotti di  
doghe in legno; la dotazione igienica del bagno è composta da vaso igienico, bidet, vasca e  
lavandino semincassato a mobile in legno.

La soffitta, costituita da un vano delimitato superiormente dalla falda inclinata del tetto, è  
accessibile da una porta in legno e presenta il pavimento rivestito con piastrelle di grés.





Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	82,61	100%	82,61
Balcone	Sup. lorda di pavimento	4,08	25%	1,02
Solaio	sup lorda di pavimento	10,18	50%	15,82
<b>TOTALE</b>		<b>96,87</b>		<b>86,68</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

### 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 I semestre 2018, 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 dei beni 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.

In considerazione della superficie, coincidente con quella media degli immobili di riferimento di mercato, si ritiene di dover stimare l'autorimessa a corpo come valore riscontrato per beni simili poste a Bollate in via G. Matteotti che hanno un valore, pari a € 14.000.

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.

Infine, sulla quantificazione delle spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e detratte dal valore, sono state forfettariamente quantificate in € 2.650 sulla scorta della comunicazione dell'Amministratore (vedasi all. 8); pertanto per un totale di € 5.300.

In considerazione della natura dei beni lo scrivente valuta, per maggior appetibilità di mercato, la vendita in un unico lotto dei due immobili.

### 8.0 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 – 1° semestre 2018 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano

- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

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:

**8.3 Valutazione**  
**A – mapp. 142 sub. 43 e mapp. 289 sub.1**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione sub.43	86,68	€ 1.800,00	€ 156.024,00
Autorimessa sub. 1	A corpo		€ 14.000,00
TOTALE			€ 170.024,00

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 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.

-€ 8.501,20

Spese ordinarie del biennio:

-€ 5.300,00

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 156.222,80

**Arrotondato a € 156.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta dei beni eseguiti 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, 1.2.2019

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

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 42; mapp. 142; sub.43 (appartamento);
- 2- Scheda catastale n° 170306 del 20.7.1996 (appartamento);
- 3- Visura catastale fg. 42; mapp. 289; sub. 11 (autorimessa);
- 4- Scheda catastale del 30.1.1967 (autorimessa);
- 5- Foto aerea;

- 6- Foto aerea;
- 7- Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- 8- Comunicazione Amministratore del Condominio;
- 9- Visure ipotecarie;
- 10- Atto provenienza;
- 11- Titolo edilizio;
- 11/26- Allegati fotografici;
- 27- Descrizione ai fini della vendita;
- 28- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 29- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").