



TRIBUNALE DI MILANO

Procedura di eredità giacente GAETANO VACANTI - V.G. 339/2024

Giudice: Boroni

Curatore E. G.: Fumarola Rosa Anna

PERIZIA STRAGIUDIZIALE PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Unità Immobiliare in Bresso (MI), via Simone De Gatti 35

Tecnico incaricato Ing. Irene Alfia Timpanaro
TMPRLF80A66G371M
via Pisanello, n. 2, 20146 – Milano
irenetimpanaro@gmail.com



TRIBUNALE DI MILANO



PREMESSA

La sottoscritta dott. Ing. Irene Alfia Timpanaro, con studio in via Pisanello, n. 2, 20146 – Milano, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 34013, produce la seguente relazione peritale a riscontro dell'incarico di nomina perito da parte del Tribunale di Milano su istanza del Curatore dell'Eredità Giacente V.G. 339/2024, Dott.ssa Rosa Anna Fumarola, presentata il 23/10/2024 e autorizzata il 29/10/2024.

SCOPO DELLA PERIZIA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitativo e delle sue pertinenze sita in via Simone De Gatti n. 35 – Bresso (MI) al fine di poter alienare il bene.

A tal fine, la sottoscritta, ha esperito sopralluogo in data 20 novembre 2024 e rilievo fotografico.

La valutazione sarà effettuata in coerenza con le valutazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. La procedura ha richiesto la stima del valore di mercato alla data odierna, per cui verranno considerate le valutazioni OMI disponibili a tale data, ovvero al secondo semestre 2024.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Descrizione del bene e dati catastali

Appartamento in Comune di Bresso (MI), all'indirizzo di Via Simone De Gatti n. 35, della superficie commerciale di 38 mq, composto da un locale con angolo cottura oltre servizi, posto al piano terzo di stabile residenziale a quattro piani.

L'appartamento risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cornaredo come segue:

Foglio 2, particella 202, sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 38 mq, rendita 201,42 Euro.

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 18/02/1963 non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, come meglio descritto più avanti.

Ubicazione

L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale di tipo condominiale, sito in un quartiere a destinazione prettamente residenziale interno al centro urbano, nel quadrante nord ovest del Comune di Bresso.



A22





DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione sommaria del quartiere e zona

In comune di Bresso

Fascia/zona (OMI): D1/Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, farmacie, ristoranti, ospedale, uffici postali, scuole.

Principali collegamenti pubblici: autobus, prima fermata distante circa 100 m – Linee 166, 708, 83.

Collegamento alla rete autostradale: A4 Torino – Trieste – circa 7 km dal casello di Cinisello, circa 6 km dal casello di Cormano.

Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare è posta al piano terzo di un fabbricato a destinazione residenziale di tipo civile, in linea, di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato.

Il fabbricato esternamente è rivestito con intonaco, ha copertura piana/a terrazzo e si presenta in normali condizioni manutentive.

L'ingresso al fabbricato avviene dal cortile condominiale tramite portoncino in metallo e vetro. I confini dell'unità immobiliare, da nord in senso orario, sono: appartamento di terzi, scala comune, cortile, via Simone De Gatti.

Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, su un unico livello, consiste in un monolocale con cucinino e servizio igienico, doppia esposizione (nord-ovest/sud-ovest).

Pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro, ceramica nel servizio e nel cucino

Pavimentazione: in ceramica

Soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

Infissi esterni: finestre in alluminio con avvolgibile in colore chiaro

Infissi interni: legno

Porta di accesso: in legno, non blindata



TRIBUNALE CIVILE

La Corte ha accolto il ricorso e ha annullato la sentenza del Tribunale Civile.

La Corte ha accolto il ricorso e ha annullato la sentenza del Tribunale Civile.

La Corte ha accolto il ricorso e ha annullato la sentenza del Tribunale Civile.

La Corte ha accolto il ricorso e ha annullato la sentenza del Tribunale Civile.

La Corte ha accolto il ricorso e ha annullato la sentenza del Tribunale Civile.



Impianto citofonico: audio

Impianto elettrico: sottotraccia, tensione di 220 v

Impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale

Impianto termico: centralizzato con sistema di emissione in radiatori in alluminio a parete.

Impianto di condizionamento: non presente

Acqua calda sanitaria: -

Altezza dei locali: 2,90

condizioni generali dell'abitazione: mediocri, immobile da ristrutturare (presenti tracce di umidità nel soffitto della camera da letto in prossimità della finestra)

Certificazioni energetiche: Non presente

Certificazioni di conformità degli impianti: Non presente

Certificazione di idoneità statica: Non presente

STATO OCCUPATIVO

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20 novembre 2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era libero.

PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà del defunto VACANTI Gaetano, [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000 in forza di Contratto di compravendita del 29/06/1998 Pubblico ufficiale CHIANESE Sede PIOLTELLO (MI) Repertorio n. 66027 – Raccolta 13893 – Trascritto a Milano 2 il 1/7/1998 an n. 52167/37938 - Registrato al n. 816389 serie 1V del 10/07/1998.

I passaggi di proprietà sono avvenuti con continuità delle trascrizioni, così come desunto dalla visura storica allegata.





VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano Territorio per immobile, alla data del 23 novembre 2024 si evince:

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: Nessuna

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

- Iscrizioni
 - Ipoteca volontaria: Nessuna
 - Ipoteca giudiziale: Nessuna
 - Ipoteca legale: Nessuna
 - Pignoramenti: Nessuno

CONDOMINIO

Il condominio è amministrato da STUDIO RENO' di [redacted] con sede in Via E. Toti, 7 - 20091 Bresso, che ha fornito le seguenti informazioni:

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione del condominio, si rileva quanto segue:

Spese di gestione condominiale: circa 1200,00 euro/anno per le spese ordinarie

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa 4200 euro come da documentazione trasmessa dall'Amministrazione del condominio (vedasi prospetti allegati).

Millesimi di proprietà: 29,13

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si segnala che il futuro proprietario dovrà attivarsi e acquisire le informazioni necessarie per



TRIBUNALE ONERI GIUDIZIO

Art. 6. - L'Espresso, in base alle informazioni ricevute, ha

Espresso

Espresso

Espresso

Espresso



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.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Conformità urbanistica

Costruzione fabbricato in data anteriore al 01/09/1967 come da atto di provenienza sopra menzionato. In base al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Bresso, risulta ubicato in zona prevalentemente residenziale esistente (Tessuto Urbano Consolidato/ TUC Ambiti prevalentemente residenziali/TUC-A (Art. 43 NTA PdR). Nulla osta la conformità urbanistica.

Conformità edilizia e catastale

Con riferimento al fabbricato sul quale insiste l'immobile oggetto di perizia e all'immobile medesimo, si allega istanza di accesso agli atti presentata online in data 01/12/2024 e protocollata dal Comune di Bresso in data 02/12/2024 con n. 45139 unitamente alla documentazione reperita:

- Concessione autorizzazione rilasciata dal Comune di Bresso il 22 settembre 1987 a seguito di richiesta per adeguamento tecnologico locali centrale termica protocollata presso il Comune di Bresso al n. 008439 il 29 giugno 1987
- Autorizzazione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Bresso il 4 novembre 1993 a seguito di domanda di condono edilizio presentata il 30 giugno 1986)

Dalla documentazione ricevuta dal Comune si desume che il fabbricato sul quale l'immobile oggetto di perizia insiste non è affetto da irregolarità edilizia.

Tuttavia, l'immobile oggetto di perizia risulta non conforme alla scheda catastale depositata in data 18/02/1963 ad oggi agli atti, riscontrandosi difformità planimetrica dovuta all'arretramento del tramezzo divisorio tra ingresso e i due locali adiacenti bagno e cucina, con la conseguente riduzione dei due locali di servizio a favore dell'ampliamento dell'ingresso, e alla parziale sopraelevazione del pavimento del locale bagno con gradino al fine di consentire il passaggio di impianti. La modifica potrebbe essere stata eseguita negli anni 90. Non sono stati rintracciati titoli abilitativi per le modifiche realizzate all'interno dell'appartamento, che tuttavia si ritengono sanabili. Il futuro acquirente dovrà tenere conto dei costi di regolarizzazione (previa verifica con professionista incaricato e uffici tecnici competenti) necessari per la presentazione di una pratica edilizia onerosa a sanatoria e successivo aggiornamento catastale valutabili in un costo medio complessivo di Euro 3.500 (comprensivi si tasse e parcelle del professionista).



TRIBUNAL ORDRE



CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Indici mercantili

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	38	100%	38

STIMA

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Bresso

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1150 – stato conservativo normale

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Mediocre

Valore di mercato max(€/mq): 1500– stato conservativo ottimo

Criterio di stima

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da sti-mare. Le variabili che incidono nella



determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo dimensionamento, il suo stato di conservazione, il suo coefficiente di vetustà, il suo orientamento, la sua vista ed infine l'andamento del mercato immobiliare e più direttamente delle vendite aventi per oggetto immobili simili.

Fonti di informazione: Catasto di Milano Territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it; Agenzie immobiliari locali; Osservatorio del Mercato Immobiliare di Milano (OMI), Bresso zona D1; Borsino Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.150,00

Al parametro di cui sopra viene applicato un coefficiente correttivo di -15% per la posizione altimetrica e l'assenza dell'ascensore e le condizioni mediocri:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Destinazione: abitazione	38,00	€ 977,50	€ 37.145,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e € 1.748,00 per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto € 0,00 che il valore della quota non coincide con la quota del valore: non applicabile

Rimborso di spese condominiali insolute nel periodo anteriore alla vendita: € 4.169,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 3.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene possibile dividerlo in due unità immobiliari

Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.727,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 27.727,50



TRIBUNALE ORDINARIO

Si evidenzia che la stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e dovranno prevedersi adeguati interventi di messa a norma degli impianti, nonché adeguamento per conformità edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

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.

Milano li: 31, 03, 2025



L'Esperto Nominato

Ing. Irene Timpanaro





Digitized by srujanika@gmail.com

Digitized by srujanika@gmail.com

Digitized by srujanika@gmail.com

Digitized by srujanika@gmail.com

Digitized by srujanika@gmail.com





ALLEGATI

1. Determinazione nomina esperto;
2. Atto di provenienza;
3. Planimetria catastale in corso di validità;
4. Visura attuale e storica;
5. Istanza accesso agli atti presentata al Comune di Bresso e documentazione reperita;
6. Verbale sopralluogo e rilievo fotografico;
7. Ispezioni ipocatastali conservatoria;
8. Prospetto spese condominiali insolute.

