

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1183/2024

(omissis)

contro:

(omissis)

Intervenuti: ---

Giudice della procedura: dott.ssa Silvia VAGHI

Custode: avv. Paola MURRU



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di BRESSO (MI) – Via Roma, 50

Appartamento al piano rialzato con annessi vano di cantina, porzione di solaio ed autorimessa.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Bresso (MI): via Roma, 50:

CORPO 1

Foglio 2 Mappale 99 Subalterno 725 – Categoria catastale A/3 (appartamento);

CORPO 2

Foglio 2 Mappale 99 Subalterno 726 – Categoria catastale C/2 (cantina);

CORPO 3

Foglio 2 Mappale 99 Subalterno 727 – Categoria catastale C/2 (porzione di solaio);

CORPO 4

Foglio 2, Mappale 484, Subalterno 15 – Categoria catastale C/6 (autorimessa);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **14-4-2025** – ved. verbale **allegato 17**) - era presente il debitore esecutato che ha dichiarato di abitare presso il bene in esame con la propria famiglia composta da moglie (in regime di separazione) e di n. 4 figli minorenni

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate in data 26-3-2025 – qui **allegato 10**) – non risultano contratti di locazione gravare su detto immobile.

Conseguentemente **l'immobile è da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

Proprietari:

- (omissis) - **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni – Residente a (omissis) (ved. **allegato 11.1**) – Stato civile: nel decreto di trasferimento con cui il bene è stato trasferito all'esecutato (ved. **allegato 9.1**) è ivi riportato che lo stesso ha dichiarato che fosse al tempo coniugato in regime di separazione dei beni. Dall'allegato estratto per riassunto di matrimonio – qui **allegato 11.2**) risulta che il debitore esecutato abbia contratto matrimonio il (omissis) – quindi in data successiva all'acquisto del bene in esame – con (omissis);

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 147.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 103.000,00.=**



LOTTO UNICO – Comune di BRESCO (MI) – Via Roma, 50

Appartamento al piano rialzato con annessi vano di cantina, porzione di solaio ed autorimessa.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Descrizione catastale dei beni:

LOTTO UNICO

In Comune di BRESCO (MI), nello stabile di via Roma, 50 le seguenti unità immobiliari:

CORPO 1

Appartamento al piano RIALZATO composto da ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, bagno e balcone, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Bresso** come segue:

Foglio 2, Mappale 99, Subalterno 725, via Roma, 50, piano T, **Categoria A/3**, Classe 5, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 79 mq., Totale Escluse aree scoperte 78 mq., Rendita Euro 477,72;

Coerenze da Nord in senso orario (*): via Roma con interposta area scoperta al mappale 98, androne stesso mappale, area scoperta al mappale 98, vano scale, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- (omissis) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 06/04/2023 Pratica n. MI0140225 in atti dal 07/04/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 140225.1/2023);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del 22/07/1982 Pratica n. MI0769027 in atti dal 17/11/2005 ISTANZA N. 763992/05 (n. 87088.1/1982);

- COSTITUZIONE del 22/07/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 87.88/1982).

* * * * *

CORPO 2

Vano di cantina al piano SEMINTERRATO il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Bresso** come segue:

Foglio 2, Mappale 99, Subalterno 726, via Roma, 50, piano S1, **Categoria C/2**, Classe 8, Consistenza mq. 10, Superficie Catastale Totale 12 mq., Rendita Euro 18,59;

Coerenze da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi, via Roma con interposta area scoperta al mappale 98.

Attualmente intestato a:

- (omissis) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 06/04/2023 Pratica n. MI0140225 in atti dal 07/04/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 140225.1/2023);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del 22/07/1982 Pratica n. MI0769027 in atti dal 17/11/2005 ISTANZA N. 763992/05 (n.



87088.1/1982);

- COSTITUZIONE del 22/07/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 87.88/1982).

* * * * *

CORPO 3

Porzione di solaio al piano sottotetto il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Bresso** come segue:

Foglio 2, Mappale 99, Subalterno 727, via Roma, 50, piano 4, **Categoria C/2**, Classe 8, Consistenza mq. 7, Superficie Catastale Totale 4 mq., Rendita Euro 13,01;

Coerenze da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, area scoperta al mappale 98, vano scale, passaggio comune.

Attualmente intestato a:

- (omissis) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 06/04/2023 Pratica n. MI0140225 in atti dal 07/04/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 140225.1/2023);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del 22/07/1982 Pratica n. MI0769027 in atti dal 17/11/2005 ISTANZA N. 763992/05 (n. 87088.1/1982);

- COSTITUZIONE del 22/07/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 87.88/1982).

* * * * *

CORPO 4

Autorimessa al piano interrato il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Bresso** come segue:

Foglio 2, Mappale 484, Subalterno 15, via Roma, 50, piano S1, **Categoria C/6**, Classe 6,

Consistenza mq. 17, Superficie Catastale Totale 17 mq., Rendita Euro 57,95;

Coerenze da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi su due lati, spazio di manovra, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- (omissis) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

- CLASSAMENTO del 14/02/1991 in atti dal 31/03/1999 PROG. FIN.98/99 (n. C00089.2/1990);

- VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti dal 04/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00102/1990);

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dalle ultime planimetrie catastali in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 del diritto di proprietà di (omissis) - **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni – Residente a (omissis) (ved. **allegato 11.1**) – Stato civile: nel decreto di trasferimento con cui il bene è stato trasferito all'esecutato (ved. **allegato 9.1**) è ivi riportato che lo stesso ha dichiarato che fosse al tempo coniugato in regime di separazione dei beni. Dall'allegato estratto per riassunto di matrimonio – qui **allegato 11.2**) risulta che il debitore esecutato abbia contratto matrimonio il (omissis) – quindi in data successiva all'acquisto del bene in esame – con (omissis); dal certificato anagrafico risulta iscritta nella famiglia abitante in (omissis) anche (omissis) – ved. **allegato 11.1**).

DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche **allegato 4**).

In Comune di Bresso (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche fotografie **allegato 3**)).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica Nord del Comune di Bresso, Comune posto a ca km. 10 a Nord del Capoluogo.

Trattasi di fabbricato in linea di n. 4 piani fuori terra - oltre al piano seminterrato e sottotetto - posto lungo la via Roma e risalente ai primi anni '50 del secolo scorso.

L'edificazione fu a suo tempo avviata per dare abitazione ai dipendenti della fabbrica automobilistica (omissis) con sistema tipico dell'epoca con struttura in calcestruzzo armato intelaiato con orizzonti e copertura in latero-cemento e tavolati in laterizio quale paramento esterno e divi-sori interni.

Le finiture sono di tipo economico tuttavia con pregevole studio compositivo di vuoti/pieni e con le diverse colorazioni della facciata e dei balconi che risente ancora della proporzione aurea molto utilizzata nel periodo del cd. "Razionalismo".

E' presente un cortile interno con prato ed essenze arboree ed arbustive autoctone con camminamenti in lastre di Porfido posato ad *opus incertum* e dal quale si accede anche ad un ulteriore fabbricato e alla costruzione – più recente e risalente a ca il 1983 – delle autorimesse.

Entrando dal portone posto su via Roma, superato l'androne e andando verso sinistra si giunge al portoncino condominiale da cui si accede al vano scale – non è presente l'ascensore – indi, al piano rialzato, tramite portoncino di accesso all'appartamento di cui trattasi si accede al disimpegno d'ingresso.

Oltre al disimpegno d'ingresso è presente il soggiorno con balcone che affaccia verso via Roma, un cucinino, due camere ed il bagno.

Come si può apprendere dalla pratica edilizia del 2023 – qui **allegato 14.3**) – l'appartamento è stato oggetto di interventi di modifica della distribuzione interna, di sostituzione delle finestre con installazione di inferriate, delle porte, rifacimento del bagno e tinteggiatura generale.

Parrebbe rinnovato anche l'impianto elettrico e sostituiti i termosifoni.



Cucina e bagno sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ad effetto marmo mentre il resto dell'abitazione è in finitura legno.

Le porte sono in tamburato finitura noce con maniglie in alluminio finitura ottone lucido.

Le pareti dei locali sono finite in idropittura di vari colori.

L'altezza netta interna dei locali è di ca ml. 2,90.

Il bagno è dotato di lavabo su mobiletto, vaso, bidet e doccia con miscelatori monocomando e termosifone del tipo "a spalliera".

Il riscaldamento è del tipo centralizzato mentre l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da caldaia murale a gas posta sul balcone.

Lo stato di manutenzione dell'alloggio così come quello degli spazi condominiali è buono.

Al piano seminterrato è presente il vano cantina con altezza netta interna di ca ml. 2,10 e nel sottotetto risulta dalla planimetria catastale ricompresa una porzione di detto sottotetto, adiacente al vano scala, tuttavia non fisicamente delimitata come invece risulterebbe sia dalla planimetria catastale attuale sia da quella precedente – ved. **allegati 7.3) e 7.5)** – con altezze da ca ml. 0,00 a ca ml. 2,00.

In un corpo distaccato sono presenti le autorimesse, edificate ca nel 1983, di cui quella in esame è situata al piano interrato.

L'apertura è del tipo manuale basculante con altezza interna di ca ml. 2,50.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)**

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. allegato 4))

Periferica.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE – ved. **allegato 13).**

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **14-4-2025** – ved. verbale **allegato 15)** - era presente il debitore esecutato che ha dichiarato di abitare presso il bene in esame con la propria famiglia composta da moglie (in regime di separazione) e di n. 4 figli minorenni



Si fa tuttavia constare che dall'allegato estratto per riassunto di matrimonio – qui **allegato 11.2)** risulta che il debitore esecutato abbia contratto matrimonio il (omissis) – quindi in data successiva all'acquisto del bene in esame – con (omissis); dal certificato anagrafico risulta iscritta nella famiglia abitante in via (omissis) anche (omissis) e non la moglie – ved. **allegato 11.1).**

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. allegato 10):

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate in data 26-3-2025 – qui **allegato 10)** – non risultano contratti di locazione gravare su detto immobile.

Conseguentemente l'immobile è da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

CORPI 1 – 2 – 3 - 4

1. (omissis) - **Proprietà per 1/1** dichiaratosi in regime di separazione dei beni in base a **decreto di trasferimento** di bene espropriato in data **12-4-2022** (ved. **allegato 9.1)** – Procedura esecutiva R.G.E. n. 1115/2012 – – contro (omissis) – dato atto che con provvedimento del 15-10-2022 il GE ha modificato il suddetto decreto di trasferimento correggendo il cognome dell'aggiudicatario da (omissis) ad (omissis) – ved. nota di **trascrizione a Milano 2 in data 26-10-2022 nn. 150649/101757** – **allegato 1.2.1.2)**; si precisa che in detta nota gli attuali corpi 1-2-3 costituivano un'unica unità immobiliare identificata al **Sub. 708**.

4.2 Precedenti proprietari:

2. Il suddetto (omissis) aveva acquistato i beni in esame con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 14-12-2005 rep. 106163/35640 contro (omissis) (quota di 3/4), (omissis)- e (omissis) (quota di 1/4), nato a (omissis) - **trascritto a Milano 2 in data 23-12-2005 ai nn. 194774/99117** – ved. **allegati 9.2) e 1.2.9.2)**;

Precedenti proprietari – ante ventennio:

3. I suddetti (omissis) - e (omissis) – avevano acquistato la complessiva **quota di 1/2 di proprietà sui beni in esame** (quota di 1/4 ciascuno) in base ad **accettazione tacita di eredità** derivante da atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 14-12-2005 rep. 106163/35640 – **trascritta a Milano 2 in data 23-12-2005 ai nn. 194773/99116** – ved. **allegato 1.2.9.1)** - contro (omissis) – e **deceduto il 30-1-1988**, successione registrata a Milano il 9-7-1989 al n. 5157;
4. La suddetta (omissis) – aveva acquistato la **quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà** sui beni in esame in base ad atto di donazione contro (omissis) a rogito Notaio Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo in data 6-10-1982 **trascritto a Milano 2 in data 22-10-1982 ai nn. 56424/44744 e successiva ricongiunzione** del diritto di usufrutto a seguito del decesso della detta (omissis) **in data 2-11-1984** – ved. **allegati 9.4) e 1.2.7).**



PRECISAZIONI

Si dà atto che l'autorimessa identificata al Mappale 484 Sub. 15 – **CORPO 4** – deriva dall'atto di divisione dei beni comuni e reciproche assegnazioni di n. 27 autorimesse a rogito Notaio Maria-grazia GERNIA di Bresso in data 11-11-1994 rep. 646/55 trascritto a Milano 2 in data 24-11-1994 ai nn. 96044/59640 – ved. **allegati 9.3) e 1.2.9.11)** – a favore (omissis) (quota di 3/4), nata a (omissis)- e (omissis) (quota di 1/4), nato a (omissis) – contro gli altri comproprietari.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 11-12-2024 ai nn. 167357/118201**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. ivi depositata in data 6-3-2025 tuttavia senza data, numerazione pagine né sigillo/firma del Notaio ivi menzionato, dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) ancorché alla pag. 9 sia riportato: "FILE FIRMATO DIGITALMENTE DAL NOTAIO VINCENZO CALDERINI" riguardante il ventennio preso in esame alla data del 11-12-2024 - nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di MILANO – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di MILANO 2, dalle verifiche presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie di vari titoli notarili ad aggiornamento e copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente**Domande giudiziali o altre trascrizioni:**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e nel Regolamento di Condominio ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.



5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni:

Dal certificato notarile non ne risultano attive. Si allegano cautelativamente tutte le iscrizioni rinvenute dalla scrivente tramite SISTER e rispettivi ANNOTAMENTI demandando alla Custode per un'ulteriore verifica – ved. **allegati 1.2.n)**.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data **11-12-2024** ai nn. **167357/118201**, a favore di
con sede a – C.F.: – contro il Sig. (omissis)- in base
ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 81012911354 - in data 7-11-2024,
rep. n. 25326, per l'importo di Euro **305.624,83.=** oltre a successivi interessi e spese.; **N.B.**
Detto pignoramento colpisce anche altri beni non oggetto del presente mandato.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

SI OSSERVA la presenza di plurime **ISCRIZIONI** ed **ANNOTAZIONI** che la scrivente ha provveduto ad acquisire e che allega – **allegati 1.2.n)** – sottoponendo alla gentile Custode ed all'ill.ma S.V. ogni approfondimento giuridico.

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. allegati 12.n).

Spese ordinarie Ca Euro 2.500,00/anno;

Arretrati spese ordinarie: Euro 851,00 scaduti il 1°-4-2025;

Spese straordinarie: -----

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio - qui **allegati 12.4) e 12.5).**

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 14.n):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di BRESCO sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1. **Pratica edilizia n. 93/53** - presentata in data 22-12-1953 da (omissis) per la realizzazione di Case per i dipendenti (omissis), in Bresso, via Roma, angolo via De Amicis. Il Sindaco ha rilasciato NULLA OSTA in data 30-12-1953; in data 20-5-1955 il Sindaco ha rilasciato l'ABITABILITA' - **allegato 14.1)**; si dà tuttavia atto che non risultano disegni vidimati e/o timbrati e/o protocollati dal Comune; la scrivente si riferirà nel parere che segue sui dise-



gni rinvenuti.

2. **Pratica edilizia n. 50/83** - Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco in data 14-9-1983 a Condominio di via Roma, 50 per la realizzazione di n. 27 autorimesse - **allegato 14.2)**;
3. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n. 25/2023** - Prot. Gen. n. 6058 pratica n. CILA25/2023 del 14/02/2023 per "DEMOLIZIONE/COSTRUZIONE TAVOLATI PER NUOVA MORFOLOGIA DEGLI SPAZI. SOSTITUZIONE INFISSI. RIFACIMENTO BAGNO. IMBIANCATURA TOTALE." relativa all'immobile sito in VIA ROMA 50 - **allegato 14.3)** – presentata da (omissis).

Con stretto riferimento all'immobile per cui è causa, con riferimento all'ultima pratica edilizia presentata – CILA 25/2023 - si osserva, per ciò che concerne l'appartamento, che risultano lievi scostamenti delle misure rilevate dalla scrivente durate il sopralluogo rispetto a quanto ivi riportato. In particolare la misura della portafinestra del soggiorno risulta ml. 2,40x1,20 e non 2,45x1,40 da cui ne deriverebbe un rapporto RAI inferiore ad 1/8 – rif. conteggio relativo al soggiorno a pag. 46 dell'**allegato 14.3)**.

Anche la finestra della cucina misurerebbe ml. 1,20x0,80 e non 0,9x1,20 tuttavia ciò non comporterebbe il mancato rispetto del rapporto minimo di 1/8.

Per ovviare alla problematica del soggiorno cautelativamente occorrerà introdurre una modifica della superficie del soggiorno per ovviare a detto mancato rispetto del rapporto minimo RAI ammesso, in ogni caso trattasi di intervento "lieve" il cui costo può essere abbondantemente contenuto nella decurtazione del 5% del prezzo di vendita.

Le lievi difformità delle misure potranno essere "rettificate" appena ritenuto opportuno.

Con riferimento alla originaria pratica di costruzione - qui **allegato 14.1)** – si osserva che l'appartamento era previsto di maggiori dimensioni – rif. pag. 17 – e non risulta presentata una successiva pratica edilizia per detta modifica, **probabilmente intervenuta in corso d'opera** e dunque implicitamente autorizzata a parere di chi scrive, con il rilascio dell'abitabilità suddetta.

Per ciò che concerne l'autorimessa si rileva la larghezza ml. 2,90 anziché 2,80 come riportato nel progetto – rif. pag. 14 **allegato 14.2)** – a parere di chi scrive irrilevante.

Conformità edilizia: non conforme

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

la costruzione del fabbricato era per abitazioni oltre alle autorimesse. Le dette destinazioni non sono state variate per cui se ne deduce la conformità urbanistica.

7.3 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 16)** - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** (salvo lievi discostamenti) con le misure rilevate in scala dalle allegate planimetrie catastali – **allegati 7.n)** – tuttavia si osserva quanto segue:

Sub. 725: altezza rilevata ca ml. 2,90 e non 3,00;



Sub. 726: altezza rilevata ca ml. 2,10 e non 2,40 ed errata indicazione del Nord (180°);

Sub. 727: non coerente la perimetrazione del sottotetto nel suo complesso, assenza di muri divisori in tutto il sottotetto, altezza max rilevata ca ml. 2,00 e non 2,20, ed errata indicazione del Nord (180°),

e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Si utilizza la superficie catastale, quella originaria del Sub. 708 (per i CORPI 1-2-3) non essendo variata la consistenza.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento piano T, cantina e solaio	Mq.	83,00	1	83,00
Autorimessa	Mq.	17,00		17,00
		Tot. Mq. ---		

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 15.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – allegato 15.1):

Semestre 2/2024 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.250,00/1.550,00, **valore medio: Euro/mq. 1.400,00.**

Valori minimi/massimi box Euro/mq. 1.000,00/1.600,00, **valore medio: Euro/mq. 1.300,00.**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – allegato 15.2):

Semestre 2/2024 – valori minimi/massimi appartamenti periferia recenti/ristrutturati Euro/mq. 2.350/2.650, **valore medio: Euro/mq. 2.500,00.** Valori minimi/massimi appartamenti periferia vecchi/da ristrutturare Euro/mq. 1.750/1.950, **valore medio: Euro/mq. 1.850,00.**

Box a corpo 14.500/19.000 – valore medio Euro 16.750,00.

Borsino Immobiliare – allegato 15.3) e 15.4):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.602,00/1.950,00, **valore medio: Euro/mq. 1.776,00.**

Per i box detto listino espone valori compresi tra Euro/mq. 752 ed Euro/mq. 1.017 ovvero **una media di Euro/mq. 884,00**

La scrivente ritiene che il **più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell’immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento piano rialzato, cantina e porzione di solaio	A3	83,0	€ 1.700,00	€ 141.100,00
Autorimessa singola	C6	a corpo		€ 16.000,00
		Totale		€ 157.100,00
		Totale arrotondato		€ 157.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta inoltre 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 UNICO	€ 157.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.850,00
• Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima: comprese nel 5% di riduzione	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 851,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 146.799,00

arrotondato € 147.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni
Occupato : **ancorchè non ricorra il caso: Euro 103.00,00 arr..**

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 forfettario 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

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non risulta pervenuto riferimento in merito dal Comune di Bresso.

In ogni caso trattandosi di costruzione realizzata in edilizia privata se ne desume che trattasi di immobile non edificato con contributi pubblici.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.



La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato, al creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 4-6-2025


































l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue **ELENCO ALLEGATI**)
































ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato
-  1.2.1.2) Nota Tras fav 26-10-22 nn. 150649-101757 Decr Trasf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile Sub. 708 soppresso
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile Sub. 725 A3
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria per immobile Sub. 726 C2
-  1.2.5) Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 2 Mapp. 484 Sub. 15 C6
-  1.2.6) Ispezione ipotecaria per immobile Mapp. 99
-  1.2.7) Ispezione ipotecaria per soggetto
-  1.2.8) Ispezione ipotecaria per soggetto
-  1.2.9.1) Nota Tras 23-12-2005 nn. 194773-99116 Acettz Tact Ered
-  1.2.9.2) Nota Tras 23-12-2005 nn. 194774-99117 Compravendita
-  1.2.9.3) Nota IS Ipoteca volontaria 23-12-2005 nn. 194775-52943 Annotata
-  1.2.9.4) Nota IS Decreto Ing. 18-11-2009 nn. 154453-31304 Annotata
-  1.2.9.5) Nota Tras Pignoramento 21-3-2012 nn. 29461-19919 Annotata
-  1.2.9.6) ANNOTAMENTO 25-11-2022 nn. 167301-20438 a IS 18-11-2009 n. 31304
-  1.2.9.7) ANNOTAMENTO 25-11-2022 nn. 167302-20439 a Tras 21-3-2012 n. 19919
-  1.2.9.8) ANNOTAMENTO 25-11-2022 nn. 167303-20440 a IS 23-12-2005 n. 52943
-  1.2.9.9) ANNOTAMENTO 25-11-2022 nn. 167304-20441 a IS 14-9-2009 n. 23732
-  1.2.9.10) Nota Tras DONAZIONE 22-10-1982 nn. 56424-44744 fav
-  1.2.9.11) Nota Tras DIVISIONE BOX 24-11-1994 nn. 96044-59640
-  1.3) Certificazione+notarile+sostitutiva+certificato+ipo+--+catastale+integrata
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6.1) Elaborato planimetrico Mapp. 99 non presente
-  6.2) Elaborato planimetrico Mapp. 484 non presente
-  7.1) Planimetria cat. Fg. 2 Mapp. 99 Sub. 725 A3 via Roma, 50 cost. 6-4-23
-  7.2) Planimetria cat. Fg. 2 Mapp. 99 Sub. 726 C2 via Roma, 50 cost. 6-4-23
-  7.3) Planimetria cat. Fg. 2 Mapp. 99 Sub. 727 C2 solaio cost. 6-4-23
-  7.4) Planimetria cat. Fg. 2 Mapp. 484 Sub. 15 C6 via Roma, 50 cost. 20-3-85
-  7.5) Planimetria cat. Fg. 2 Mapp. 99 Sub. 708 A3 via Roma, 50 Soppr 6-4-23

(segue ELENCO ALLEGATI)



-  8.1) Visura storica CF Mapp. 99 Sub. 725 A3 Mq. 79 T cost. 6-4-23
-  8.2) Visura storica CF Mapp. 99 Sub. 726 C2 S1 Mq. 12 cost. 6-4-23
-  8.3) Visura storica CF Mapp. 99 Sub. 727 C2 mq. 4 4°p
-  8.4) Visura storica CF Mapp. 484 Sub. 15 C6 Mq. 17 S1
-  8.5) Visura storica CF Mapp. 99 Sub. 708 A3 Soppr 6-4-23
-  8.6) Visura storica Terreni Mapp. 99 EU 1-2-1964
-  8.7) Visura storica Terreni Mapp. 484 EU 23-9-1987
-  9.1) Decreto trasferimento 12-4-22 fav debitore RGE 1115-12
-  9.2) Compravendita 14-12-2005 Notaio Averoldi Rep.106163-35640
-  9.3) Atto divisione box Notaio Gernia 11-11-1994 rep.646-55
-  9.4) Atto donazione Notaio Trabace del 6-10-1982
-  10) Risposta Ag Entrate NO affitti solo atto cpv
-  11.1) Certificato Anagrafe
-  11.2) Estratto per riassunto atto matrimonio
-  12.1) Risposta amministrazione Condominio
-  12.2) Scheda Condominio esecutato
-  12.3) PREV_ORD_20242025
-  12.4) ROMA 50-52 REGOLAMENTO COND_
-  12.5) ROMA 50-52 ALLEGATI AL REGOLAMENTO
-  13) Visura APE Sub. 725
-  14.1) Roma, 50 Licenza costruzione fabbricato_compressed(1)
-  14.2) Roma, 50 Licenza costruzione 27 autorimesse_compressed
-  14.3) CILA 2023 modulo unificato 1-2023.pdf
-  15.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate
-  15.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  15.3) Quotazioni Borsino Immobiliare residenza
-  15.4) Quotazioni Borsino Immobiliare box
-  16) Verifica assenza Vincoli In Rete
-  17) Verbale del sopralluogo 14-4-25

* * * * *



