

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Contro

N. Gen. Rep.  
**1592/2015**

**LOTTO UNICO**

**Giudice: Dott. Giuseppe Puricelli**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410*

*P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12*

*Telefono 02 90003803*

*e-mail: [anitaegger@alice.it](mailto:anitaegger@alice.it)*

---

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI

Perito: Dott. Arch. Anita Temellini

1



## SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 1592/2015

A. Proprietà di 1/1 di **Negozi** sito in via Lillo del Duca, al civico 23. Composto da un locale su un livello, oltre a dispensa, disimpegno e due servizi igienici. Superficie di **mq 56,00**.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. n. 12; Mapp. n. 53; Sub. 1** Cat C/1; classe 9, consistenza 32 mq; posto al piano T; rendita € 937,06

**Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**

Parti comuni, parti comuni, proprietà di terzi, via Lillo del Duca, (Cfr. **All. D**)

DATI CATASTALI - BRESCO – VIA LILLO DEL DUCA 23										
	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Via	Intestati
A	12	53	1	C/1	9	T	mq 32	€ 937,06	Via Lillo del Duca 23	BAR HOLLIWOOD S.A.S. DI AMMENDOLEA SERGIO & C.

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Negozi	<b>mq 56,00</b>	€ 1.293,00	€ 72.408,00

**Regolarità edilizia e catastale:** dal confronto fra la planimetria catastale, le pratiche edilizie e lo stato di fatto si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali. In particolare nel posizionamento dei servizi igienici. Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre in alternativa:

- Riportare lo stato di fatto come indicato nella planimetria catastale, e nelle pratiche edilizie.
- Dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al Comune di Bresso, ufficio tecnico, una pratica edilizia in sanatoria e rappresentare la situazione attuale.

A pag. 6 si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato presso gli uffici dal futuro acquirente.

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 72.408,00 – 5%=  
€ 3.620,40

Spese condominiali insolte per l'anno in corso e quello precedente alla data della relazione che resteranno a carico del futuro acquirente (non detratte)

€ 1.461,30

Spese di regolarizzazione tecnica

€ 2.700,00  
Totale € 66.087,60

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (negozi) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 66.087,60), arrotondato

**Totale € 66.000,00**



---

**Bene immobile sito in  
BRESCO – VIA LILLO DEL DUCA N° 23**  
**Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NN 65871/43437 DEL 07/07/2015:**

- A. Proprietà di 1/1 di **Negozi**, in Comune di Bresso sito al piano T del fabbricato di via Lillo del Duca n. 23, di 32 mq come meglio identificato al NCEU al **foglio 12, part. 53, sub. 1**, cat. C/1.

L'unità immobiliare del **Negozi** sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 56,00** circa.

A. Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. n. 12; Mapp. n. 53; Sub. 1** Cat C/1; classe 9, consistenza 32 mq; posto al piano T; rendita € 937,06

**Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**

Parti comuni, parti comuni, proprietà di terzi, via Lillo del Duca, (Cfr. **All. D**)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semiperiferica a traffico scarso, con buona presenza di parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona a carattere produttivo e residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (buono), farmacia (buono), negozi al dettaglio (discreto), cinema (non vicino), cinema teatro (vicino), aree verdi (buono), parco giochi (vicino), municipio (discreto), carabinieri Comando Stazione di Bresso (non vicino), stazione di Polizia Locale (non vicino), asilo nido (vicino), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (vicina), scuola secondaria primo grado (vicina), scuola secondaria secondo grado (non vicino), ospedale (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** La fermata dei mezzi di superficie linea 708 "Via Giovanni XXIII-Via Campestre" in direzione Niguarda dista circa 130 m, quella della linea 708 "Via Giovanni XXIII-Via Campestre" in direzione Sesto Rondò Mm dista circa 160 m. La fermata dei mezzi di superficie linee 83 e 166 "Via Vittorio Veneto/Via Giovanni XXIII" in direzione Niguarda e Ospedale Maggiore dista circa 260 m. La stazione Affori FN della ferrovia e della metropolitana M3 dista circa 2,5 km. Le stazioni delle metropolitane Ponale della M5 e Villa San Giovanni della M1 distano rispettivamente circa 2 km e 4 km.

**3. STATO DI POSSESSO**

Alla data dell'accesso, l'immobile non risultava occupato dal debitore. Era presente il custode del bene, avvocato Alfonso Martucci, che ha permesso l'accesso.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Direzione Provinciale di Milano 2, riferisce: "Si comunica che a nome della società un contratto commerciale presso U.T. di Monza al n. 4951 serie 3 del 11/05/2012". L'ufficio Direzione Provinciale di Monza e Brianza, successivamente contattato, invia contratto di locazione commerciale concesso da BAR



---

"La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e più precisamente dal 24/04/2012 al 23/04/2018. Qualora 6 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la durata di sei anni alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978 dando preavviso di sei mesi al locatore con lettera di raccomandata. [...]" (Cfr. **All. A**)

#### **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: **Nessuna**

(Cfr. **All. B**)

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

###### **4.2.1. Iscrizioni:**

**1 - Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito contro

atto a firma del Dott. Franco Rosario (notaio in Sesto San Giovanni) in data 28/09/2006 al Rep. 17342/7659, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **16/10/2006** ai nn. **157397/39040**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulla seguente u.i.:

Fg. 12, mapp. 53, sub. 1, Negozi e botteghe

**Nota:** l'ipoteca ha una durata di 15 anni. La sezione D della nota di iscrizione riporta la scadenza del credito:

###### **4.2.2. Pignoramenti:**

**2 - Pignoramento:** derivante da atto esecutivo contro atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 25/06/2015 al Rep. 27367, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data **07/07/2015** ai nn. **65871/43437**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulla seguente u.i.:

Fg. 12, mapp. 53, sub. 1, Negozi e botteghe

##### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** lievi difformità (Cfr. cap. 7)

**4.3.2. Conformità catastale:** lievi difformità (Cfr. cap. 7)

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese condominiali ordinarie annue: € 1.000,00

Spese condominiali insolute anno in corso e anno solare precedente € 1.461,30

Lavori/spese straordinarie già deliberate: € 292,52

Atti ablativi: Non si ha notizia

Cause in corso: n. 2 per morosità



---

**Nota:** la documentazione tecnica nel rispetto del DM 37/08 è stata eseguita dal precedente Amministratore (con riserva di verificare i dati tecnici).  
Informazioni rese da amministratore (Cfr. **All. A**)

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

**3** acquista da, la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Franco Rosario (notaio in Sesto San Giovanni) in data 28/09/2006 al Rep. 17341/7658, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **16/10/2006** ai nn. **157396/82229**

Riferito a:

Unità negoziale n.1:

Fg. 12, mapp. 53, sub. 1, Negozi e botteghe

**Nota:** nell'atto è allegata la planimetria catastale originaria del 1967 e non quella aggiornata del 1989

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**4** -acquista da un locale ad uso negozio con retro e servizio, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Antonio Zaraga (notaio in Milano) in data 28/11/1967 al Rep. 68905/14185, trascritto a Milano 3, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **12/12/1967** ai nn. **69819/51803**

Riferito a:

Scheda M n. 1321123 registrata il 20.06.1967 al n. 4420, locale ad uso negozio

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1** L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Bresso, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Licenza edilizia** n° 20/64 del **25/02/1964** per la costruzione di "edifici di civile abitazione";
- **Autorizzazione** alla costruzione fabbricato 3, 4 riferiti alla concessione edilizia 20/64
- **Certificato di abitabilità** del **26/04/1968**;
- **Concessione edilizia in sanatoria** n° progressivo 0087694012, n° protocollo 852, del **25/06/1986** per "cambio d'uso dell'immobile da abitazione a negozio", rilasciata in data 04/11/1993;
- **Concessione edilizia in sanatoria** n° progressivo 0163174612, n° protocollo 899, rilasciata il **30/09/1993** al Condominio in via Lillo del Duca 23 per "ristrutturazione del piano seminterrato con creazione di un locale caldaia e autoclave di mq 25,90, di locale ascensore di mq 13,60".

Dal confronto fra la planimetria catastale, pratiche edilizie e lo stato di fatto si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali. Lo stato attuale verificato in sede di sopralluogo evidenzia differenze distributive nel posizionamento dei servizi igienici.

Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre in alternativa:

- Riportare lo stato di fatto come indicato nella planimetria catastale, e nelle pratiche edilizie.



- Dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al Comune di Bresso, ufficio tecnico, una pratica edilizia in sanatoria e rappresentare la situazione attuale.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione della sole opere interne, che andrà comunque verificato presso gli uffici dal futuro acquirente.

Pratica edilizia:

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 200,00
Sanzione circa	€ 1.000,00

---

**Totale € 2.700,00**

### Descrizione immobile di cui al punto A

A. **Negozi** sito in via Lillo del Duca, al civico 23. Composto da un locale su un livello, oltre a dispensa, disimpegno e due servizi igienici. Superficie di **mq 56,00**.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. n. 12; Mapp. n. 53; Sub. 1** Cat C/1; classe 9, consistenza 32 mq; posto al piano T; rendita € 937,06

**Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**

Parti comuni, parti comuni, proprietà di terzi, via Lillo del Duca, (Cfr. **All. D**)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna, a livello del controsoffitto, di 3,44 mt e totale di circa 4,55 mt.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano T</b>					
Negozi	mq 55,86	1	mq 55,86	Su 2 lati	pessime
<b>Totale</b>			mq 55,86		
<b>Sup. Raggiagliata Totale</b>			<b>Arr. 56,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciuta

*Strutture verticali (struttura):* tipologia: cemento armato

*Travi (struttura):* tipologia: cemento armato

*Solai (struttura):* tipologia: laterocemento



---

<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a doppia falda, con struttura portante in cemento armato prefabbricato
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno piccolo tipologia: porta in legno tamburato ubicazione: bagno grande e disimpegno tipologia: porta bianca scorrevole tamburata condizioni: componenti edilizie recenti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: locale principale tipologia: vetrata con sopraluce e saracinesca in metallo condizioni: componenti edilizie relativamente recenti ubicazione: bagni tipologia: ferro-vetro con apertura a vasistas, inferriata, zanzariera nel bagno piccolo condizioni: componenti edilizie originarie
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: controsoffitto a quadrotti condizioni: lo stato dei plafoni è sufficiente
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è sufficiente ubicazione: locale principale, lato opposto al bancone materiale: cartongesso + tinteggiatura condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: locale principale, retro bancone tipologia: piastrelle in ceramica di colore bianco, alternate a piastrelle colorate ubicazione: dispensa tipologia: piastrelle in ceramica chiara ubicazione: bagno piccolo e disimpegno tipologia: piastrelle in ceramica rosa ubicazione: bagno grande tipologia: piastrelle in ceramica chiara condizioni: sufficienti
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: locale principale tipologia: piastrelle di colore chiaro, presente anche precedente pavimentazione sulla quale è stata formata l'attuale ubicazione: bagno piccolo e disimpegno tipologia: piastrelle in ceramica rosa ubicazione: bagno grande tipologia: piastrelle in ceramica chiara condizioni: pessime
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: ferro-vetro con saracinesca in metallo

---



---

<i>Antenna</i> (componente edilizia):	non conosciuto
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	non conosciuto
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	non rilevato
<i>Citofonico (impianto):</i>	assente
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: produzione acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: radiatori a parete
<i>Scala interna:</i>	assente
<i>Certificazione energetica:</i>	non conosciuto
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	presente la predisposizione

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Bresso
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bresso
- Ufficio Tecnico del Comune di Bresso
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2018





### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Negozio	mq 56,00	€ 1.293,00	<b>€ 72.408,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 72.408,00 – 5%= € 3.620,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolute per l'anno in corso e quello precedente alla data della relazione che resteranno a carico del futuro acquirente <u>(non detratte)</u>	€ 1.461,30
Spese di regolarizzazione tecnica	€ 2.700,00
	<b>Totale € 66.087,60</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (negozio) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 66.087,60), arrotondato **Totale € 66.000,00**

Zibido San Giacomo, 11/01/2019

Il perito  
Arch. ANITA TEMELLINI

