

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1787/2019

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento ad uso abitazione in BRESSO (MI),  
alla via Madonna n.47 e 49, con annesso solaio



***Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623*

INDICE SINTETICO

**Dati Catastali**

Beni in Bresso (MI), via Madonnina n. 47 e 49

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: appartamento e solaio: fg. 10, particella 61, sub. 9

**Stato occupativo**

al sopralluogo occupato dal debitore esecutato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 77.000

da occupato: non ricorre il caso

***ALLEGATI***

- A) Rilievo fotografico, planimetrie
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Atto di provenienza
- F) Titoli edilizi
- G) Comunicazioni del Condominio
- H) Regolamento di Condominio
- I) Verbale di sopralluogo

## LOTTO UNICO

(Appartamento ad uso abitazione con annesso solaio)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bresso (MI), via Madonnina n. 47 e 49, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da ingresso/disimpegno, bagno cucina, soggiorno, ripostiglio, altra camera e balcone nonché solaio al piano sottotetto.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, in capo a:

....., ..... /, proprietà per 1/1.

**NOTA:** Nella sezione C della nota di trascrizione del pignoramento il soggetto "contro" è indicato come ..... a parità degli altri dati anagrafici e fiscali. Nella sezione D della stessa nota di trascrizione è precisato che *"la debitrice è costituita anche con i seguenti dati anagrafici:*

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di BRESSO come segue:

Intestatario:

....., ..... /, proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni;

Dati identificativi: **fg. 10, particella 61, sub. 9**

Dati classamento: Cat. A/3; Cl. 3; 4,5 vani; Sup. catast. totale 64 mq.; Rendita €. 302,13

Indirizzo: VIA MADONNINA n. 47 n. 49 piano: 2-3

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: scala comune, proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi, cortile comune;

del solaio: proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi, corridoio comune.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA.

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di BRESSO (MI)

Fascia/zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: giardini pubblici, Scuola elementare "J.F. Kennedy"; "Papa Giovanni XXIII"; Scuola Secondaria di I grado "Rosanna Benzi"; Scuola Media "Alessandro Manzoni"; uffici pubblici; attività commerciali.

Principali collegamenti pubblici: a circa 200 mt, fermata autobus urbano

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km svincolo A4

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio condominiale di 3 piani fuori terra, oltre piano seminterrato, costruito negli anni '60 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: campiture decorative rivestite in klinker;
- accesso: portoncino in metallo e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Cattive;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo (terzo fuori terra) della scala A, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, due ripostigli ampi, una camera e un balcone, nonché solaio al piano sottotetto.

### Appartamento:

- esposizione: doppia verso Est e verso Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta; in angolo cottura rivestimenti in ceramica sopra piano di lavoro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno massello allo stato originario, con vetro singolo;
- porta d'accesso: portoncino di legno originario;
- porte interne: di vario tipo, ad anta battente con specchiatura di vetro, a soffietto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè, vasca piccola;
- altezza dei locali: fino a m. 2,99 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: cattive.

### Solaio:

- chiusura manuale con cancelletto di listelli di legno e lucchetto;

- pareti e soffitti non intonacati, pavimento in battuto di cemento;
- copertura inclinata sotto falda.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è in una zona centrale, ben dotata di servizi di vario genere, la micro zona è tranquilla e presenta una buona dotazione di parcheggi.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Risulta Attestato di certificazione energetica scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state rinvenute certificazioni degli impianti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuto

### 3 STATO OCCUPATIVO

---

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato il 28/09/2021 grazie al coordinamento del Custode Giudiziario, era presente l'Esecutata, che comunicava che l'appartamento è occupato dalla stessa che vi abita con un figlio.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura ed aventi l'esecutata quale dante causa, come comunicato dall' UT Milano 6 dell' Agenzia delle Entrate con e-mail del 01/07/2021.

### 4 PROVENIENZA

---

#### 4.1. Attuale proprietario

1/1 in regime di **separazione legale dei beni**. proprietà per

in forza di atto di compravendita dal signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
data **29/03/2013** n.14745/12550 di repertorio a rogito  
Dr. Letterio Claudio SCORDO Notaio in Cerro Maggiore, debitamente registrato e trascritto  
presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 - in data  
11/04/2013 ai nn.33845/23275.

L'acquirente \_\_\_\_\_ dichiarava in atto coniugata in regime di separazione dei beni.

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al suddetto Sig. \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto era pervenuto in forza dei seguenti

titoli:

- quanto alla quota di 1/2 di piena proprietà, fra maggior consistenza, per successione legittima al signor I. BATTAGLIA, nato a Bresso (MI) il 12/07/1945, dichiarata in dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 12 settembre 1990 e registrata al n. 7777, il cui certificato è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/01/2001 ai nn. 4338/3135;
- in proprietà esclusiva in forza di atto di divisione in data 24/07/1991 n. 7684/1359 di repertorio in autentica Dr.ssa Gloria BATTAGLIA Notaio in Bresso, debitamente registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 08/08/1991 ai nn. 68233/50757.

Si precisa che:

- con atto in data 27 luglio 2000 n. 15074/1550 di repertorio a rogito Dr.ssa Daniela De Simone Notaio in Bresso, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 - in data 9 agosto 2000 ai nn. 82778/56206, il signor I. BATTAGLIA fra maggior consistenza, ha donato, alla propria figlia signora I. BATTAGLIA, la piena proprietà del bene in oggetto;
- con atto in data 6 febbraio 2013 n. 115842/24994 di repertorio a rogito Notaio Salvatore LOMBARDO di Gazzaniga, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 - in data 11 febbraio 2013 ai nn. 14451/10084, i signori I. BATTAGLIA e I. BATTAGLIA come sopra generalizzati, hanno sciolto con efficacia retroattiva, per mutuo consenso il contratto di donazione stipulato con atto in data 27 luglio 2000 n. 15074/1550 di repertorio a rogito Notaio Daniela De Simone di Bresso, sopra citato.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del 25/09/2021 si evince:

### 5.1. 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  
NESSUNO
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso  
NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta in data **11/04/2013** - Registro Particolare 5573 Registro Generale 33846, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio SCORDO Letterio Claudio, Repertorio 14746/12551 del 29/03/2013

- a favore di:
- contro:

*gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile oggetto della presente procedura*

- **Pignoramenti**

Pignoramento notificato in data 29/12/2019 n. 37442 dall'Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto in data **16/01/2020** - Registro Particolare 2824 Registro Generale 4583

- a favore di:
- contro:

*gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile oggetto della presente procedura*

**NOTA:** Nella sezione C della nota di trascrizione del pignoramento il soggetto "contro" è indicato come " " a parità degli altri dati anagrafici e fiscali.  
Nella sezione D della stessa nota di trascrizione è precisato che *"la debitrice è costituita anche con i sequenti dati anagrafici:*

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

---

## 6 CONDOMINIO

---

L'immobile è amministrato dallo Studio Gucciardi s.a.s. di Gucciardi con sede in C. Via Roma, 89 20091 Bresso (MI) Tel. 02-6106291 – Fax. 02-66500132, che ha fornito il Regolamento di Condominio, nonché le informazioni che seguono

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese a consuntivo gestione 2019/2020 € 1.343,93;

Spese a consuntivo gestione 2018/2019 € 5.097,55 che comprendono € 2.880,16

per spese di pignoramento ed atto di precetto;

Non vi sono spese straordinarie;

Non esiste un supercondominio;

Non siamo in possesso del CIS;

Non ci sono pendenze o cause verso fornitori;

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per 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.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

NESSUNO

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO

---

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

---

La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dal titolo edilizio Autorizzazione per esecuzione lavori edili Pratica Edilizia n°22 del 28/03/1964, che costituiva variante in ampliamento del precedente Autorizzazione per esecuzione lavori edili Pratica Edilizia n°105 del 09/07/1963 e fu dotata di Autorizzazione di Abitabilità Pratica Edilizia n° 27 Lotto "B" rilasciata dal Comune di Bresso il 29/09/1964 per il Lotto B, in cui è l'immobile staggito.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- Autorizzazione per esecuzione lavori edili Pratica Edilizia n°22 del 28/03/1964
- Autorizzazione di Abitabilità Pratica Edilizia n° 27 Lotto "B" rilasciata dal Comune di Bresso il 29/09/1964

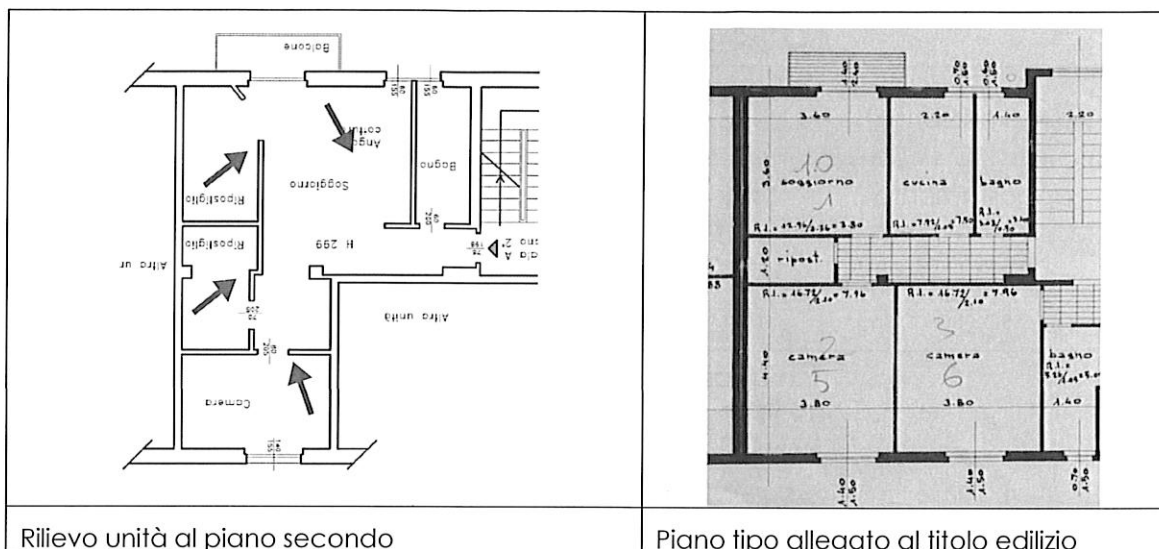
**7.2. Conformità edilizia:**

Con riferimento all'appartamento al piano secondo, dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio si rilevano le seguenti criticità:

1. difforme disposizione di tavolati interni, formazione di due ripostigli ciechi e di un pilastro addossato al muro di confine;
2. mancanza del disimpegno dotato di porte per la separazione del locale in cui è il vaso igienico dal locale in cui si preparano i cibi;
3. l'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;
4. si rileva in fine che nelle tavole grafiche allegate al titolo edilizio, secondo una prassi frequente all'epoca di costruzione, il piano del sottotetto non fu rappresentato. Pertanto, non è possibile determinare se i tavolati di separazione tra i solai furono realizzati fin dalla costruzione, come sembrerebbe dall'aspetto costruttivo dei luoghi, o successivamente.

Con riferimento all'appartamento, nella grafica che segue vengono evidenziate le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio.





Rilievo unità al piano secondo

Piano tipo allegato al titolo edilizio

A parere dello scrivente e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui ai punti 1 e 4, per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

La criticità di cui al punto 2, essendo in violazione delle vigenti norme igieniche e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale, dovrà essere eliminata con idonei interventi di adeguamento delle superfici dei locali in funzione delle aperture disponibili.

La criticità di cui al punto 3 è stata determinata dall'entrata in vigore di una norma successivamente all'epoca di costruzione del fabbricato. Tuttavia, nel caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione, tale criticità dovrà essere eliminata con intervento di adeguamento.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

### 7.3. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto per difforme rappresentazione di alcuni tavolati. Sarà necessario depositare una nuova scheda aggiornata, in cui saranno integrate anche le modifiche derivanti dagli adeguamenti necessari.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	59,6	100%	59,6
balcone	mq.	3,1	30%	0,9
soffitto	mq.	5,5	25%	1,4
	mq. lordi	<b>68,3</b>		<b>61,9</b>
			in cifra tonda mq. Commerciali	<b>62,0</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Abitazioni di tipo economico

Valore mercato prezzo min. 1050 / prezzo max. 1500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,1 / prezzo max. 5,5 (Euro/mq x mese)

Operatori commerciali della zona

## 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A3	62,0	€ 1 500,00	€ 93 000,00
				€ 93 000,00

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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 001	€ 93 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4 650,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3 000,00
• Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di ristrutturazione ed adeguamento necessari. Si stima indicativamente:	-€ 5 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 3 500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 76 850,00
	arrotondato
	€ 77 000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

IMMOBILE NON LOCATO

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

IMMOBILE INTERAMENTE PIGNORATO

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Con ossequio.

Milano li: 28/09/2021

l'Esperto Nominato