

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 1212 /2022

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Maria BURZA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento**
in Bresso - via Edmondo De Amicis n. 27



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bresso via Edmondo De Amicis n. 27
Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 2, particella 114, subalterno 701,

Stato occupativo

occupato con titolo

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 81.000,00



LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bresso (MI) via Edmondo De Amicis n. 27, al piano primo (secondo fuori terra) a parte di complesso condominiale senza ascensore, bilocale con camera, soggiorno con cucina a vista, bagno e balcone, oltre a solaio attribuito in condivisione con altro condomino.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

██████████ nato in ██████████

Proprietà per 1/1

celibe (da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue: (all. 7)

Intestati:

██████████ nato in ██████████

Proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 2 Particella: 114 Sub.: 701

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 3 vani Sup. cat. Totale: 46 m² escluse aree scoperte: 46 m²
R.C. Euro 201,42

Indirizzo: VIA Edmondo De Amicis n. 27 piano: 2;

Partita: 1010999

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 25/07/1961 in atti dal 13/10/1997 e classamento istanza n.4539/97 (n. 134.1/1961)

Mappali Terreni Correlati: Foglio 2 - Particella 114

Planimetria catastale: del 25/07/1961, prot. n. 134

1.4. Coerenze

Abitazione: via De Amicis, cortile alla particella 479, particella 300, altra proprietà, pianerottolo e vano scala comuni.



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

- L'unità immobiliare è situata al primo piano (secondo fuori terra), erroneamente l'atto di pignoramento e la visura catastale indicano il secondo piano, mentre la planimetria catastale riporta la dicitura 'secondo piano fuori terra'.

In ambito peritale è stata condotta una verifica e acquisita la documentazione di tutte le unità immobiliari inserite nella particella per verificare eventuali errori di identificazione e si conferma la certa identificazione del bene.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bresso

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Lidl e Centro commerciale in Via Vittorio Veneto a circa 400 m, centro sportivo a circa 250 m, farmacia comunale e sede del Comune a circa 900 m, sono inoltre presenti esercizi commerciali della piccola distribuzione.

Principali collegamenti pubblici: Bus linea 83 (Comasina M3 – Ospedale Maggiore) a 250m circa, Bus linea 166 (Desio - Milano) 500m circa, Bus linea 708 (Sesto Rondò M1 – Niguarda) 250m circa

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale di tre piani, senza ascensore, edificato nel 1959 in sopraelevazione a una struttura preesistente.

- struttura: mattoni pieni;
- copertura: a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole;
- facciate: intonacate;
- accesso: da via De Amicis al vano scale comune;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Al primo piano (secondo fuori terra) bilocale con camera, soggiorno con cucina a vista, bagno e balcone, oltre a solaio attribuito in condivisione con altro condomino.

Appartamento:

- esposizione: doppia a nord (camera e balcone), a sud (soggiorno e bagno);



- pareti: intonacate al civile e tinteggiate ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura dove è presente un rivestimento in ceramica. Inoltre è stata posata una controparete isolante lungo il muro esterno cieco (parete a est);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica cm 30x30;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio, oscurati da tapparelle;
- porte interne: anta in legno tamburato e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomi, caloriferi in alluminio;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente macchina sul balcone e uno split;
- altezza dei locali: m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da ammodernare. Presente nella camera di stacco dell'intonaco del plafone dovuto ad una perdita nell'unità al piano superiore, la perdita non è più presente ma il plafone non è stato ripristinato.

2.4. Breve descrizione della zona

Via Edmondo de Amicis è situata a nord-ovest di Bresso a circa 900 m. dal centro storico, in una zona urbana a prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali pluripiano edificati su lotti isolati. Il traffico è locale e la disponibilità di parcheggi sufficiente.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico come da interrogazione del database CENED in data 14/04/2023

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornita in ambito peritale e non obbligatoria in Comune di Bresso

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo congiunto con il custode nominato effettuato il 27/03/2023 e consentito dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] identificata tramite carta di identità n. [REDACTED]

Come già relazionato dal custode, la sig.ra ha dichiarato di occupare l'immobile pignorato unitamente ai suoi due figli minori in forza dell'ordinanza [REDACTED] che consegnava in copia unitamente a copia della sentenza [REDACTED] emessa dalla [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] (debitore esecutato)



3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Da comunicazione dell' Agenzia delle Entrate alla data del 10/03/2023 è registrato il comodato d'uso gratuito identificato ai nn. [REDACTED]

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

1. [REDACTED] nato in [REDACTED] celibe
(come da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** atto in autentica notaio CIANCIMINO SERGIO Repertorio 17785/3245 del 06/04/2005 trascritto a Milano 2 in data 15/04/2005 - Registro Particolare 27790 Registro Generale 53910.

Contro [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni

in forza di compravendita, Notaio [REDACTED] Repertorio 75642/12008 del 13/01/1999, trascritto a Milano 2 il [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] nato a [REDACTED]

- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] Repertorio 1922 del 22/06/2001, trascritto a Milano 2 il [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] i Sigg. [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni, il bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla relazione notarile sostitutiva in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data 17/04/2023 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge**



superstite

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito [redacted] notaio in Milano Repertorio [redacted] del [redacted]

a favore di [redacted]

contro [redacted] nato in [redacted]

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale Durata 20 anni

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/12/2022 rep. 31127 trascritto il [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] contro [redacted] sopra identificato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di [redacted]

- **Altre trascrizioni**

Trascrizione del 06/05/2009 - Registro Particolare 33326 Registro Generale 54468, atto notaio [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

a favore di [redacted] sopra identificato, [redacted]

contro a [redacted] sopra identificato, [redacted]

Costituzione di servitù per apertura finestre sul muro di confine e consenso a edificare in deroga alle distanze minime richieste dalla normativa vigente

Grava tra gli altri sull'immobile per cui causa

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da [redacted] che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 156,052/1000 come comunicato

Pag. 6



dall'Amministratore

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2022/23: circa € 1.500, da consuntivo 2020-21 e 2021-22 circa euro 1.000

Spese condominiali non pagate al 18/04/2023 circa euro 1.200

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano spese straordinarie deliberate

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: il condominio non dispone di un regolamento

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

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Bresso e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica nelle date del 15/03 e 25/03/2023. In data 11/04/2023 è stata visionata la documentazione disponibile.

7.1. Pratiche edilizie :

- Autorizzazione per opere edilizie in data 28/12/1959 pratiche nn. 103/59 e 104/59, soprizzo di casa esistente
Abitabilità/licenza di occupazione non presente

Altri atti

- Trascrizione del 06/05/2009 - Registro Particolare 33326 Registro Generale 54468, atto notaio [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

a favore di [redacted] sopra identificato, [redacted]

contro a [redacted] sopra identificato, [redacted]

Costituzione di servitù per apertura finestre sul muro di confine e consenso a edificare in deroga alle distanze minime richieste dalla normativa vigente

Nota: la finestra non compare nella planimetria catastale, è visibile da strada ma è stata chiusa con la realizzazione di un muro in cartongesso di tamponamento interno all'appartamento



7.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare non conforme

Gli abusi consistono in: diversa distribuzione interna (nella pratica edilizia è presente un cucinino cieco, non a norma).

Sono sanabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria previo incarico ad un tecnico abilitato

Costi stimati: circa euro 2.200 inclusa oblazione, esclusa iva

7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare non conforme

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione interna (nella scheda catastale è presente un ampio ripostiglio e un disimpegno di ingresso, in fatto non presenti)
- nella visura errata indicazione del piano

Regolarizzabili mediante:

- Aggiornamento della documentazione catastale previo incarico ad un tecnico abilitato

Costi: circa euro 350 inclusi oneri catastali, esclusa iva

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 dalla 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.	46,5	100%	46,5
balcone fino a mq 25	mq.	1,7	30%	0,5
cantina	mq.	0,0	25%	0,0
		48,2 mq. lordi		47 mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico comparativo, che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni a fronte dei dati rilevati.



Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, 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.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Bresso

Fascia/Zona: D1 – periferica /AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.150 / prezzo max. 1.500 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo normale

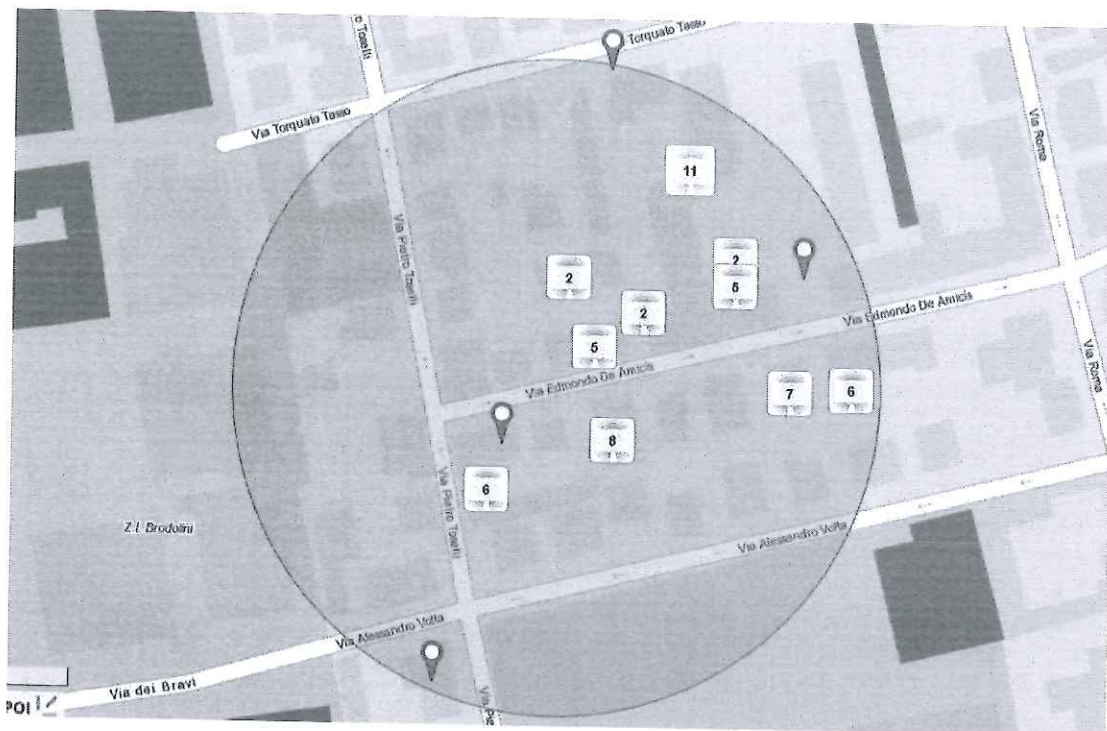
Valore di mercato prezzo min. 1.500 / prezzo max. 2.000 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e gennaio 2023. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra gennaio 2019 e gennaio 2023 sono state rilevate 37 compravendite per immobili distanti non più di 100 m, tra queste si segnalano quelle relative ad immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (1 immobile - cat A3 – 2,5/4,5 vani):

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e gennaio 2023 (ultimi dati disponibili) per appartamenti di consistenza simile (2,5-4,5 vani). Ricerca eseguita per area geografica entro un intorno di 100 mt rispetto all'u.i. oggetto di perizia					
data	vani o mq	cat	prezzo	€/ vano	€/ mq
gen-19	3,5	A3	85.000 €	24.286 €	
feb-19	3	A3	90.000 €	30.000 €	
mar-19	4	A3	95.000 €	23.750 €	
mag-19	3	A3	78.000 €	26.000 €	
lug-19	4	A3	105.000 €	26.250 €	
set-19	4,5	A3	150.000 €	33.333 €	
ot 19	3,5	A3	100.000 €	28.571 €	
dic-19	3	A3	100.000 €	33.333 €	
gen-20	4,5	A3	90.000 €	20.000 €	
set-20	2,5	A3	68.000 €	27.200 €	
set-20	4	A3	195.000 €	48.750 €	
gen-21	3	A3	93.000 €	31.000 €	
lug-21	46	A3	95.000 €		2.065 €
lug-21	68	A3	42.000 €		618 €
apr-22	45	A3	95.000 €		2.111 €
media				29.373 €	





Agenzia delle Entrate - mappa delle compravendite

PUBBLICITA' DI VENDITA rilevate online

ind	sup. comm. Mq	piano	condiz	accessori	prezzo	€/mq
via de Amicis	35	3	discr/suf	no	66.000 €	1.886 €
via de Amicis	45	R	discreto	solai	99.000 €	2.200 €

Tenuto conto delle rilevazioni che precedono si valuta il bene a corpo € 90.000,00

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.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
bilocale residenziale	A3	47,0	€ 1.914,89	€ 90.000,00

€ 90.000

Adegamenti 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	€ 90.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.550,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 2.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 80.450,00
arrofondato	€ 81.000,00
 Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	 € 65.000,00

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

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- L'unità immobiliare è situata al primo piano (secondo fuori terra), erroneamente l'atto di pignoramento e la visura catastale indicano il secondo piano, mentre la planimetria catastale riporta la dicitura 'secondo piano fuori terra'.
- In ambito peritale è stata condotta una verifica e acquisita la documentazione di tutte le unità immobiliari inserite nella particella per verificare eventuali errori di identificazione e si conferma la certa identificazione del bene.
- Unità immobiliare occupata in forza di ordinanza [REDACTED] e sentenza [REDACTED] contro il debitore esecutato.
- Presenza di difformità edilizie e catastali, sanabili

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale



- 9) Valutazioni OMI
- 10) Sentenza penale

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

La presente relazione si compone di 12 pagine oltre copertina e allegati

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: 18/04/2023

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

