

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1**

**R.G. 518/2023**

Giudice delle esecuzioni: **dott.**

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO 1: unità immobiliare in Bresso (MI) via Campestre 3



## **INDICE SINTETICO**

---

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Bresso (MI), via Campestre 3

Categoria: C1 [Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 10, particella 56, subalterno 32

#### **Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato.

#### **Contratti di locazione in essere**

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 2 di Milano, allo stato attuale non risultano registrati contratti in essere collegati all'immobile pignorato.

#### **Comproprietari**

Nessuno (l'accettazione di eredità è stata fatta a favore dell'esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito di sentenza emessa in data 07/12/2023 dal Tribunale di Monza).

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 58.600,00

da occupato: € 50.000,00





- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/05/1990 in atti dal 26/05/1998 PROG.FIN.98 (n. 136805.1/1990)

Annotazioni:

Nessuna.

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune B162 - Foglio 10 - Particella 56

Nota:

Poiché precedentemente l'intestatario risultava essere ancora \_\_\_\_\_, deceduto in data \_\_\_\_\_, in quanto l'accettazione di eredità in favore di \_\_\_\_\_ risultava appena trascritta in data 14/02/2024, è stata effettuata dalla scrivente, su richiesta del GE, la voltura catastale.

**1.4 Coerenze (da nord).**

Del negozio:

altra proprietà altro mappale, cortile comune e scala comune, altra proprietà stesso mappale, via Campestre;

**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.**

---

Corpo A.

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

Quartiere AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI a Bresso (a nord del centro cittadino).

Fascia/zona: semiperiferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (ottimo), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (sufficiente); edifici di culto (buono); centri sportivi (ottimo); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 708 (autobus) entro 200 m.; Stazione MM3 Comasina a circa 3 km. e stazione di Milano Bruzzano-Parco Nord linea S2 e S4 a circa 5 Km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo tangenziale A52 e del raccordo autostradale A4.

**2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).**

Edificio di 4 piani fuori terra e uno seminterrato costruito anteriormente al 1967.

Il piano terra su strada adibito a funzione commerciale.

- struttura: in c.a.; copertura a falde.
- facciate: principale: alla base in pietra e sopra rivestimento in piastrelle e intonaco tinteggiato color marrone; balconi con parapetti in ferro;  
secondarie: intonaco tinteggiato;
- accesso principale su strada: ai negozi, vetrine con serramenti in ferro e vetro; alle residenze, portone sul lato in ferro e vetro;
- condizioni generali dello stabile: buone.



## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

### Corpo A.

Negoziato con su strada, posto al piano terra.

#### Negoziato:

- Pareti e plafone: normalmente tinteggiati; rivestiti in ceramica fino a circa un'altezza di 1,20 m. circa nella zona dei servizi igienici (bagno e antibagno);
- pavimento: in piastrelle di grande formato con effetto tipo palladiana;
- porta d'accesso: porta in ferro a battente con apertura manuale/automatica, nel serramento della vetrina;
- serramenti esterni: in legno con vetrocamera singola, zanzariere, avvolgibili in legno e sbarre in ferro di sicurezza; nel bagno, in ferro con vetrocamera singola;
- serramenti interni: porta in legno nel bagno; sono state rimosse le ante della porta che conduce nel locale adiacente al bagno;
- impianto elettrico: sotto traccia e con canaline a vista;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: condominiale con termovalvole di contabilizzazione; elementi radianti in ghisa;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo (nell'antibagno) e water;
- altezza dei locali: circa 4.30 m.;
- condizioni generali del negoziato: condizioni discrete.

## 2.4 Certificazioni energetiche

### Corpo A

Il servizio di consultazione presente sul sito del CENED ha riscontrato la presenza di una pratica con codice identificativo n.1503200036913, registrata il 26/11/2013, con validità fino al 23/11/2023, perciò attualmente scaduta (Allegato 4).

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti.

Da normalizzare.

## 2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperito.

## 3. STATO OCCUPATIVO.

---

### 3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/03/2024, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato occupato dal debitore esecutato.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 2 di Milano, allo stato attuale non risultano contratti di locazione in essere collegati all'immobile pignorato (Allegato 5).



## 4 PROVENIENZA (Allegato 6)

---

### 4.1 Attuali proprietari.

- , piena proprietà per la quota di 1/1.
- in forza di atto per causa di morte – 300 accettazione pura e semplice di eredità, a seguito di sentenza emessa in data 07/12/2023 dal Tribunale di Monza, in data 07/12/2023 al n. di rep. 373, trascritto a Milano 2 in data 14/02/2024 ai nn. 18116/12912, in seguito alla morte in data di

### 4.2 Precedenti proprietari.

#### Corpo A

Precedentemente i beni erano di proprietà di:

- Dal 15/05/1975 al 07/12/2023:  
, piena proprietà per la quota di 1/1  
In forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data 15/05/1975, numero di repertorio 63151/13248, trascritto a Milano 2 il 04/06/1975 ai nn. 18807/16402.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

---

#### Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dott. , notaio in alla data del 29/06/2022, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7) alla data del 21/03/2024 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:  
Nessuna
- Misure penali:  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ....:  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:  
Nell'atto di compravendita si fa riferimento a patto speciale, secondo il quale la striscia di terreno indicata con le lettere A-C-D-F nella planimetria allegata, della larghezza di m. 3 di cui m. 1,5 di ragione di questo condominio, e di cui m. 1,5 di ragione della proprietà frontista, lungo tutto il lato sud del fabbricato, distinta nell'allora vigente catasto terreni con i mappali 204 e 196 del foglio 10, è adibita a passaggio privato gravato da servitù reciproca di passo pedonale e carraio a favore ed a carico di questo condominio e delle proprietà al mappale 197 sub. a del foglio 10 e delle altre proprietà frontiste.

Per quanto è stato possibile visionare.

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

#### - Iscrizioni.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano, in data 11/08/2014, numero di repertorio 28607, trascritto a Milano 2 in data 25/05/2023, ai numeri 71463/11979, a carico di per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà, in favore di



**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano, in data 29/05/2023, numero di repertorio 9993, trascritto a Milano 2 in data 29/06/2023, ai numeri 90054/15340, a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di \_\_\_\_\_

– **Pignoramenti.**

**Pignoramento** del 16/05/2023 numero di repertorio 14038, trascritto a Milano 2 in data 29/06/2023, ai numeri 90055/63006, a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di \_\_\_\_\_

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

**Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato dallo \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 70,30

### 6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2022/2023, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: Euro 3.800 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
  - Euro 3.790 circa per l'esercizio in corso
  - Euro 57.600 circa per gli esercizi precedenti
- Cause in corso: dato non trasmesso.
- Regolamento condominiale: presente.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

Riferimento al Patto speciale citato nell'atto di compravendita.

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

L'accesso all'immobile è su strada, direttamente dal marciapiede, senza presenza di rampe.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione dell'edificio è iniziata ante 1967, come indicato nell'atto di compravendita, anche se gli atti di fabbrica non sono stati visionati in quanto non reperiti in archivio dall'addetto agli uffici comunali, ma è stata reperita la pratica del 1938 relativa alla



domanda di soprizzo del fabbricato esistente.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bresso in zona denominata TCR – Tessuto Consolidato Residenziale (art. 15-16 PDR), comprendente anche, in percentuale ridotta, attività commerciali di prossimità.

L'immobile risulta ubicato in area di fattibilità geologica 3b e allagabile con pericolosità P2 e con pericolosità sismica Z3a.

Non risulta sottoposto a vincoli.

Per quanto visionato.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bresso (Allegato 9)

Sono state reperiti gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso gli uffici preposti del Comune di Bresso:

- Numero pratica: n. 7/1938 del 06/06/1938 - Prot. 427  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso Edilizio  
Per lavori: opere di soprizzo del fabbricato esistente  
Oggetto: costruzione di un ulteriore piano e del sottotetto  
Nulla Osta in data 22/06/1939, prot. n. 682.
- Numero pratica: n. 169/2004 del 14/12/2004 - Prot. 29029  
Intestazione:  
Tipo pratica: Condono Edilizio  
Per lavori: sanatoria opere abusive  
Oggetto: spostamento vano bagno  
Richiesta incompleta e non portata a termine (ultima richiesta di integrazione da parte del Comune datata 22/12/2010 rimasta senza seguito).

Per quanto è stato possibile visionare.

La scrivente non si assume la responsabilità su quanto prodotto e/o per informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

### 7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite relative al condono edilizio, seppure abbastanza rispondenti allo stato di fatto riscontrato (ad eccezione della zona bagno che è stata ulteriormente modificata), non sono state portate a termine e quindi autorizzate.

In aggiunta, nulla figura depositato in Comune per autorizzare i lavori di frazionamento che hanno generato la presente unità immobiliare così accatastata, rispetto all'originale immobile acquistato, come figura negli allegati alla compravendita.

E' stata inserita una parete in cartongesso di altezza di circa 3,00 m. per separare la zona di ingresso, realizzata dalla porzione di muro perimetrale tra le vetrine fino al pilastro retrostante.

La zona adibita a servizio igienico presenta un rivestimento ceramico sulle pareti di altezza inferiore a quella stabilita dalla normativa vigente.

Ne consegue che l'immobile come attualmente si presenta al sopralluogo non risulta conforme.

Si segnala inoltre che, in riferimento all'attività attualmente svolta all'interno dei locali, l'immobile nello stato in cui si trova, non è rispondente alla normativa vigente in materia.

#### Regolarizzabili mediante:

Per la regolarizzazione è necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una Cila in sanatoria i cui costi indicativamente, escluse eventuali opere, ad eccezione della rimozione della parete in cartongesso con smaltimento, sarebbero i seguenti:

*Sanzione Cila in sanatoria:* € 1.000,00

*Diritti di segreteria:* € 100,00



Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa  
 Opere da eseguirsi: € 700,00 circa  
 Oneri Totali: **€ 3.300,00 circa**

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, nonché quelli relativi ad eventuali modifiche da apportare per il rispetto di normative specifiche a seconda delle attività svolte all'interno dei locali.

### 7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale, in quanto la porta e i tavolati di divisione del bagno risulterebbero in posizioni differenti.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.  
 Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali (negoziato al PT).
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- presentazione nuovo DOCFA, per quanto riguarda la difformità della pianta;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: **€ 550,00 circa.**

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

## 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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Negoziato	67,00	100%	67,00
	<b>67,00</b>		<b>67,00</b>
	mq lordi		mq commerciali

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 saggio di capitalizzazione, dividendo il reddito di locazione annuo per il saggio di capitalizzazione, 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.

Fonti:

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – zona D1 – Bresso – periferica AEROPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI/CAROLINA ROMANI
  - quotazioni da Euro 1.100 a Euro 1.500 al mq. per i negozi in stato normale
  - locazione da Euro 6,9 a Euro 10,2 al mq. per i negozi in stato normale
- Requot  
Periodo: 2023, Bresso – zona periferica – via Campestre 3
  - valore di compravendita negozio prezzo medio € 1.281 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare  
Periodo: 2023, Milano – zona semicentrale – via Campestre 3  
valore di compravendita negozio prezzo medio € 1.125 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari in zona:  
quotazioni di vendita negozio prezzo min. € 1.000/ prezzo max. € 1.900 (Euro/mq)
- Aste giudiziarie  
Periodo: 2022-2024, (immobili in zona)  
valore di compravendita negozio prezzo min. € 1.600/ prezzo max. € 2.000 (Euro/mq)

**9.2 Valutazione Lotto 1**

Tenendo conto di quanto esposto sinora, si attribuisce il seguente valore:

DESCRIZIONE CALCOLO DEL SAGGIO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE
6,9*12/1.100	0,075272727
10,2*12/1.500	0,0816

DESCRIZIONE CALCOLO DELLA STIMA	STIMA
6,9*12*67/0,075272727	73.700,00

**9.3 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:



<b>Valore stimato dell'intero (arrotondato)</b>	<b>73.700,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	3.685,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.850,00
Spese condominiali nel biennio (arrotondate)	7.600,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	<b>58.600,00</b>
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	<b>50.000,00</b>

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 DI DIVISIBILITÀ.

*L'immobile non è divisibile.*

## 11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

*Si rimanda alle irregolarità urbanistiche/edilizie e catastali.*

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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

Milano 12/02/2025

l'esperto nominato,

## 12 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Verifica esistenza APE.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.

