

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

**RG n°1245/2020+1246/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Bresso (MI), via Alfredo Borghi n°10  
Appartamento + box autorimessa



## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali****Corpo A**Bene in Bresso (MI) via Alfredo Borghi n° 10Categoria: **A/7** [Appartamento in villino]Dati Catastali: foglio **7**, particella **125**, subalterno **701****Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

**Stato occupativo**

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] (**verbale all.8**). La casa era stata assegnata alla [REDACTED] mediante accordo di separazione personale con il coniuge Sig. [REDACTED] con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, trascritto in data 13-06-2017, indicato nella presente relazione al punto 5.1. Essendo l'immobile pignorato di proprietà della Sig.ra [REDACTED] madre del Sig. [REDACTED] dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta essere registrato alcun contratto di comodato gratuito tra l'esecutata e l'occupante Sig.ra [REDACTED] come invece indicato sull'accordo di separazione (**all.9**).

**Comproprietari del corpo A**

Nessuno.

**Prezzo al netto delle decurtazioni (Appartamento)**da liberi: proprietà quota (1/1) = **€ 187.000,00**

da occupati: non ricorre il caso

**Corpo B**Bene in Bresso (MI) via Alfredo Borghi n° 10Categoria: **C/6** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]Dati Catastali: foglio **7**, particella **125**, subalterno **502****Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno. Dall'interrogazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risulta essere stato registrato alcun contratto di locazione/comodato per il box autorimessa.

**Comproprietari del corpo B**

[REDACTED] nata a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2.

**Prezzo al netto delle decurtazioni (Box autorimessa)**da liberi: (valore proprietà quota di 1/2) = **€ 10.000,00**

da occupati: non ricorre il caso



**LOTTO UNICO****Appartamento con cantina (1/1) + box autorimessa (1/2)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Bresso, via Alfredo Borghi n° 10, consistente in appartamento al piano terra di un villino, costituito da quattro locali oltre servizi, così composto: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, tre bagni, cantina di pertinenza al piano cantinato.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 (piena proprietà)** di [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue (all. da 1 a 3)**

Intestato:

[REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **7**, particella **125**, subalterno **701**

dati classamento: cat. **A/7**; classe 5; consistenza 6 vani; sup. catastale totale 119 m<sup>2</sup>; totale escluse aree scoperte 117 m<sup>2</sup>, rendita € 805,67.

indirizzo: Comune di Bresso, via Alfredo Borghi n° 10, piano T-S1;

dati derivanti da:

variazione nel classamento del 10-03-2004, protocollo n. MI0151063 in atti dal 10-03-2004.

variazione del 10-04-2002, protocollo n.309956 in atti dal 10-04-2002, frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione (n. 16459.1&/2002).

\*Si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto.

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento da nord in senso orario: giardino comune, corte comune, corsello, giardino comune/via Borghi;

della cantina da nord in senso orario: giardino comune, terrapieno stesso mappale 125 su tre lati.

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

Nessuna

**CORPO B****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Bresso, via Alfredo Borghi n° 10, consistente in box autorimessa, ubicata al piano terreno, nel cortile, in corpo staccato.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]



**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue (all. 1, 4 e 5)**

Intestato:

██████████, nata a ██████████ c.f. ██████████ proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **7**, particella **125**, subalterno **502**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 7; consistenza 25 m<sup>2</sup>, sup. catastale 25 m<sup>2</sup>; rendita € 99,42.

indirizzo: Comune di Bresso, via Alfredo Borghi n° 10, piano T;

dati derivanti da:

variazione nel classamento del 15-05-2002 protocollo n. 408964 in atti dal 15-05-2002.

**1.4. Coerenze**

Del box autorimessa da nord in senso orario: mappale 124, mappale 534, corte comune su due lati.

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

Nessuna

**2. DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Bresso, provincia di Milano

Fascia/zona: centro storico, 300 m dal Municipio

Tipologia prevalente: residenziale, a bassa edificazione;

Destinazione edificio: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: scuola media statale Manzoni, sportelli bancari, impianti sportivi (piscina), bar, farmacia, supermercato Esselunga, negozi, Parco Nord Milano, parco Rivolta, Aeroclub Milano-Aeroporto di Bresso.

Principali collegamenti pubblici: nel raggio di mt 300 autobus linee n.ri 83, 166, 708 e 783.

Principali collegamenti viabilistici: autostrada Torino-Trieste uscita Cormano, viale Rubicone, accesso verso Milano da via Ornato- Niguarda e da Viale Fulvio Testi.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

L'unità immobiliare, è inserita in un fabbricato (tipo villino), costituito da due piani fuori terra, oltre a piano interrato, adibito a cantina; l'edificio insiste su un piccolo lotto di terreno avente superficie di m<sup>2</sup> 341, contornato da recinzione e da muri delimitanti il confine; accesso all'interno della proprietà da cancello pedonale e carraio. Gli spazi del cortile sono comuni e nel cortile posteriore è ubicato il fabbricato adibito ad autorimessa.

struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;

- facciate: ad intonaco;
- accesso esterno: da cancelletto pedonale e cancello carraio.
- accesso all'appartamento: portoncino in legno.
- scala accesso cantina: in graniglia;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete, da ripristinare alcune porzioni relativi alle finiture.



**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 e 4 planimetrie e all. 6 foto)****CORPO A**

Unità immobiliare sita in Comune di Bresso, via Borghi n° 10, consistente in appartamento al piano terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera, cameretta e tre bagni. Al piano interrato è ubicata la cantina di pertinenza, avente accesso dal cortile.

**Appartamento**

- esposizione: est-ovest-nord;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in pvc;
- porte interne: tipo a battente e scorrevole in legno, finitura vernice bianca;
- pareti: normalmente tinteggiate con colori arredo; rivestimento di piastrelle in ceramica nei bagni e nell'area cottura e mobili pensili;
- pavimenti: soggiorno, camere e disimpegni, in ceramica; 2^ camera e cameretta in parquet laminato.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni con caldaia installata all'esterno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas metano, ubicata all'esterno;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- servizio igienico 2 (cieco): attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- servizio igienico 3: attrezzato con lavabo, vaso igienico e doccia;
- altezza dei locali: mt 3,10, circa;
- condizioni generali: buone, l'appartamento risulta ristrutturato.

**Cantina**

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in piastrelle gres;
- pareti e plafone: intonacato a rustico;
- presenza di vecchia caldaia, non in uso;
- punto luce: presente.

**CORPO B****Autorimessa**

- porta d'accesso: con serramenti in vetro e pvc;
- pavimento: in gres;
- pareti e soffitto: finitura stollato cementizio;
- punto luce presente.

**2.4. Certificazioni energetiche****CORPO A**

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

**CORPO B**

Non prevista per le autorimesse.



## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile acquisire la documentazione dell'impianto termico.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto in data 15-06-2021, alle ore 15.30. Verbale del custode giudiziario (**all. 8**).

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dalla sig.ra Sig.ra [REDACTED] ex coniuge dell'esecutato e dal Sig. [REDACTED]. La Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di occupare i beni con i quattro figli minorenni, come indicato sul verbale di accesso all'immobile.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e di comodato gratuito in essere per i beni oggetto di procedura, aventi quale dante causa l'esecutata Sig.ra [REDACTED] a favore dell'occupante Sig.ra [REDACTED] come invece veniva proposto sull'accordo di separazione (**all. 9**).

## 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (LE), che fa stato fino al 17 dicembre 2020 (**all. 17**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 14 a 15**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

**Appartamento** - Proprietà per 1/1 di **piena proprietà** di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in forza di atto di donazione in autentica del Notaio Dott. Stefano Venezia di Bresso (**all. 7**), in data 21-06-2001, n. 32624 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.Ll. di Milano 2, il 27-06-2001 ai nn. 68289/43988 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Si precisa che nel 2002, per variazione-frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione, dal sub. 501 che era oggetto della donazione, viene generato il sub. 701. Nel paragrafo - Patti comuni ai due luoghi 1) Proprietà, possesso, godimento e stato giuridico – viene precisato che le parti espressamente consentono che su di una piccola porzione di area di pertinenza del mappale 125, sub. 501, venga edificato un vano scala per consentire l'accesso autonomo alla porzione immobiliare al mappale 125, sub. 501 ed a favore del mappale 125, sub. 503 (appartamento piano primo). L'area ubicata al piano terra, alla donazione, giardino di pertinenza dell'appartamento sub 501, diviene con la costituzione del sub 701, area comune del fabbricato.

### Box autorimessa

Proprietà per quota di 1/2, di [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e proprietà per quota di 1/2, di [REDACTED] nata a [REDACTED] in forza di atto di donazione in autentica del Notaio Dott. Stefano Venezia di Bresso (**all. 7**), in data 21-06-2001, n. 32624 di repertorio, trascritto



presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 27-06-2001 ai nn. 68289/43988, a carico di **Seccari Giuseppe** nato a **Maricani** il **26-07-1922** C.F. **SCCGPP21826P922** e **Dingaro Renata** nata a **Corogione** il **13-02-1930** C.F. **NGRRNI308538011**

#### 4.2. Precedenti proprietà (al ventennio)

Proprietà per quota di  $\frac{1}{2}$  di **Seccari Giuseppe** nato a **Maricani** il **26-07-1922** C.F. **SCCGPP21826P922** e proprietà per quota di  $\frac{1}{2}$  di **Dingaro Renata** nata a **Corogione** il **13-02-1930** C.F. **NGRRNI308538011** in forza di acquisto in autentica del Notaio dott. Albino Chiesa di Milano, in data 29-01-1973, n. 488710 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 08-02-1973 ai nn. 17003/15087, a carico di **Dante Gerardo** nato a **San Giorgio di Pesarò** il **05-01-1920** quota di piena proprietà.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (LE), che fa stato fino al 17 dicembre 2020 (**all. 17**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 14 a 15**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (Art. 337-sexties cc.), atto giudiziario del 19-05-2015, n.rep. 199, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 13-06-2017 ai nn. 70490/45365, a favore di **Russo Rosa** c.f. **RSRSRS21861P200** contro **Seccari Palmira** c.f. **SCPRZ48R56P200** per l'unità immobiliare di via Alfredo Borghi, 10, di cui al foglio 7, part.125, sub.701 (**all. 16**).

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note/osservazioni:  
nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 10-04-2014 ai nn. 31533/4909, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto in data 25-03-2014, rep.102957/16920, a favore di **Banco di Credito della Romagna S.p.A.** con sede in **Vesio** C.F. **0118177013** contro **Seccari Palmira** in qualità di terzo datore di ipoteca, c.f. **SCPRZ48R56P200** per la quota di  $\frac{1}{1}$  in regime personale (appartamento) e per la quota di  $\frac{1}{2}$  proprietà (box autorimessa). **Debitori non datori di ipoteca:** **Cinezzi Danilo** nato a **Vesio** il **08-11-1972** c.f. **SHZDNL208D2881** e **Russo**





\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

Importo ipoteca € 120.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale, tasso annuo 5,4%, durata 20 anni.

Grava sugli immobili di Bresso, di cui al foglio 7, part.125, sub701(quota di 1/1) e al foglio 7, part.125, sub 502(quota di 1/2).

**Ipoteca volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 31-05-2016 ai nn. 61289/10875, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto in data 06-05-2016, rep.109487/19315, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ in qualità di terzo datore di ipoteca, c.f. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 in regime personale (appartamento) e per la quota di ½ proprietà (box autorimessa). Debitori non datori di ipoteca: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

Importo ipoteca € 140.000,00 di cui € 70.000,00 di capitale, tasso annuo 3%, durata 15 anni.

Grava sugli immobili di Bresso, di cui al foglio 7, part.125, sub. 701(quota di 1/1) e al foglio 7, part.125, sub. 502 (quota di 1/2).

#### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 17-11-2020, rep. 14936, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 16-12-2020 ai nn. 144608/92548 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ in qualità di terzo datore di ipoteca, c.f. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 (appartamento) e per la quota di ½ proprietà (box autorimessa).

Grava sugli immobili di Bresso, di cui al foglio 7, part.125, sub.701(quota di 1/1) e al foglio 7, part.125, sub. 502 (quota di 1/2).

**Pignoramento** del 17-11-2020, rep. 14937, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 16-12-2020 ai nn. 144609/92549 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ in qualità di terzo datore di ipoteca, c.f. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 (appartamento) e per la quota di ½ proprietà (box autorimessa).

Grava sugli immobili di Bresso, di cui al foglio 7, part.125, sub.701(quota di 1/1) e al foglio 7, part.125, sub. 502 (quota di 1/2).

#### • Altre trascrizioni

Eventuali note/osservazioni: Nessuna

#### **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 14 a 15**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 17**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

### 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è inserito in un fabbricato costituito da due abitazioni distinte, per cui le proprietà dividono le spese comuni di manutenzione dello stabile, tranne le spese del riscaldamento che è di tipo autonomo, con caldaia installata all'esterno.

#### 6.1. Spese di gestione immobile

Le spese di gestione sono di circa € 1.300 annue.





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 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

Accesso privo di barriere architettoniche.

# 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bresso in TCR Tessuto consolidato residenziale, di cui all'art.16 delle N.T.A. **(all.13)**

La costruzione del fabbricato è iniziata prima del 1967; successivamente è stato edificato il box autorimessa e nel 2001 l'immobile è stato ristrutturato, con la costituzione di due unità immobiliari distinte.

## 7.1. Pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune di Bresso

- Nulla osta pratica n.34/1951 del 17-09-1951, rilasciata al Sig. **[REDACTED]** per l'edificazione di costruzione ad uso abitazione, costituita da due piani fuori terra più piano cantinato e relativa variante inerente ampliamento **(all.12)**;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 09-10-1953 al Sig. **[REDACTED]** a decorrere dal 01-10-1953. **(all.12)**;
- Certificazione di conformità del 23-04-1968, relativa alla variazione del mappale 107 in mappale 125, rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Bresso **(all.12)**;
- Concessione Edilizia n.23/1973 del 23-07-1973 per l'edificazione del box autorimessa, rilasciata alla Sig.ra **[REDACTED]** **(all.11)**;
- Concessione Edilizia n.5/2001 del 23-05-2001 per ristrutturazione palazzina residenziale con frazionamento in due unità abitative distinte e creazione di scala esterna di accesso all'unità del 1° piano, rilasciata alla Sig.ra **[REDACTED]** **(all.10)**.

## 7.2. Conformità edilizia:

Appartamento - Dai rilievi eseguiti nell'ambito del sopralluogo e dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Bresso sulle pratiche edilizie depositate per l'immobile, l'unità immobiliare, ubicata al piano terra, identificata con il sub. 701, non risulta conforme all'ultimo progetto depositato relativo alla pratica edilizia n.5/2001. Rispetto al suddetto progetto, l'attuale stato di fatto si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni: si rileva la realizzazione di una cameretta al posto di un bagno preesistente, un nuovo bagno nella zona del vecchio ingresso con la chiusura della porta nel tamponamento esterno e la realizzazione di nuova piccola finestra; demolizione del tavolato tra soggiorno e cucina e costituzione della nuova porta d'ingresso al posto di precedente porta finestra; realizzazione di nuovo (terzo) bagno, cieco. Per i sopradescritti lavori abusivi eseguiti, previo le dovute verifiche sulla normativa vigente del regolamento edilizio, dovrà essere redatta una pratica di CILA in sanatoria, con la corresponsione della sanzione prevista dal Comune di € 1.000. Da un primo esame eseguito si rileva che la superficie della cameretta è inferiore ai 9 m<sup>2</sup> previsti dalla norma edilizia.



Box autorimessa - Non risulta conforme alla pratica n.23/1973 del 23-07-1973, anche se nella successiva pratica della Concessione Edilizia n.5/2001 del 23-05-2001, relativa alla ristrutturazione e frazionamento dell'immobile, il perimetro e l'altezza interna del box sono rappresentati in modo conforme.

#### Costi per regolarizzazione edilizia

Per sanare gli abusi si stimano i seguenti costi:

- Pratica edilizia di CILA in sanatoria presso il Comune di Bresso  
€ 2.000,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22% + Oblazione Comune € 1.000,00 + € 63,00 diritti.

Per la rettifica della planimetria catastale:

- Pratica catastale DOCFA presso il Catasto di Milano per variazione.
- Pratica professionista € 400,00 (+C.n.A. 4% e I.V.A. 22%) + Diritti catastali € 50,00.

Riepilogo costi previsti:

Pratica edilizia+catastale = € (2.000,00+400,00) = € 2.400,00, oltre C.n.a. 4% e IVA 22% = € 3045,12 Oneri comunali sanatoria € 1.000+ diritti catastali € 50 = € 1.050,00,

Totale costi = € 4.095,12

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento di cui al corpo A non risultava conforme alla planimetria catastale.

Al sopralluogo il box autorimessa di cui al corpo B risultava conforme alla planimetria catastale

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

## 9. STIMA

| destinazione CORPO A | U.M. | sup. lorda   | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| appartamento         | mq.  | 110,0        | 100%   | 110,0                    |
| portico              | mq.  | 8,3          | 35%    | 2,9                      |
| cantina              | mq.  | 24,5         | 25%    | 6,1                      |
|                      |      | <b>142,8</b> |        | <b>119,0</b>             |
|                      |      | mq. lordi    |        | mq. commerciali          |

  

| destinazione CORPO B | U.M. | sup. lorda  | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| autorimessa          | mq.  | 25,0        | 100%   | 25,0                     |
|                      |      | <b>25,0</b> |        | <b>25,0</b>              |
|                      |      | mq. lordi   |        | mq. commerciali          |



### 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 di 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 dei beni 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.

A seguito delle verifiche eseguite sulla conformità edilizia di cui al punto 7.1, per le quali sono emerse le modifiche relative alla distribuzione interna degli spazi dell'abitazione, sono stati calcolati gli eventuali costi per la regolarizzazione edilizia, che vengono considerati in detrazione nella stima.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Periodo: 2° semestre 2020 – Provincia: Milano  
Comune: Bresso – zona centrale – abitazioni civili  
stato conservativo normale da € 1.700/mq. a € 2.250/mq.  
valore di locazione prezzo min. 6 / prezzo max. 8,4 (canone annuo €/mq/anno)  
valore di compravendita box prezzo min. € 950/mq prezzo max. € 1.450/mq
- TeMA MILANO – Camera di Commercio  
2° semestre 2020 – BRESCO –provincia settore nord  
Periodo: 2° semestre 2020 – Provincia: Milano  
Comune: Bresso – centro/periferia - appartamenti ristrutturati  
valore di compravendita prezzo min. 1.700/ prezzo max. 2.400 (€/mq)

### 9.3. Valutazione:

| Descrizione     | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|-----------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione      | A/7                          | 119,0                  | € 1.700,00 | € 202.300,00        |
|                 |                              |                        |            | <b>€ 202.300,00</b> |
| Descrizione     | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
| box autorimessa | C/6                          | 25,0                   | € 900,00   | € 22.500,00         |
|                 |                              |                        |            | <b>€ 22.500,00</b>  |



Valore proprietà appartamento Quota (1/1) = € 202.300,00

Valore proprietà box autorimessa Quota (½) = € 11.250,00

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'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

##### LOTTO 1 Appartamento

|                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| • Valore quota 1/1 (Appartamento <b>CORPO A</b> )               | € 202.300,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: | -€ 10.115,00 |
| Costi regolarizzazione edilizia                                 | -€ 4.595,12  |
|                                                                 | € 187.589,88 |

**Prezzo base d'asta Corpo A al netto delle decurtazioni LIBERO, arrotondato**

**(Quota di 1/1)**

**€ 187.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato  
(Non ricorre il caso)

**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.

##### LOTTO 1 Box autorimessa

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| • Valore quota 1/2 (Box autorimessa <b>CORPO B</b> )            | € 11.250,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: | -€ 562,50   |
|                                                                 | € 10.687,50 |

**Prezzo base d'asta Corpo B al netto delle decurtazioni, arrotondato**

**(Quota di 1/2)**

**€ 10.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato  
(Non ricorre il caso)

**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.



**GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Il box autorimessa, indicato come corpo B, di cui è pignorata la quota di ½, non risulta comodamente divisibile.

**11. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

La sottoscritta, Arch. Sonia Clea Papette, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°6890 e all'Albo dei C.T.U del Tribunale di Milano al n°9148, 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 mail.

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, 27 agosto 2021

***l'Esperto Nominato***

(Arch. Sonia Clea Papette)

**ALLEGATI**

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** Planimetria catastale appartamento
- all. 3.** Visura storica catastale appartamento
- all. 4.** Planimetria catastale box autorimessa
- all. 5.** Visura storica catastale box autorimessa
- all. 6.** Rilievo fotografico
- all. 7.** Titolo di provenienza
- all. 8.** Verbale di sopralluogo accesso
- all. 9.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate locazione
- all. 10.** Doc. edilizia concessione ristrutturazione
- all. 11.** Doc. edilizia pratica box autorimessa
- all. 12.** Doc. edilizia abitabilità con pratiche prima edificazione
- all. 13.** Inquadramento urbanistico
- all. 14.** ispezione ipotecaria per immobile con note di iscrizione e trascrizione
- all. 15.** ispezione ipotecaria per soggetto
- all. 16.** Atto di separazione con provvedimento assegnazione casa e nota di trascrizione
- all. 17.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 18.** Giuramento dell'esperto, nomina e quesito

