

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 922/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA – ██████████

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare in Comune di Pessano con Bornago (MI)

**VIA UMBERTO I° n. 5**

**APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Comune di **PESSANO con BORNAGO (MI) – VIA UMBERTO I n. 5**

#### Corpo 1

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 7 Particella 47 Subalterno 36**

#### Corpo 2

Categoria: **C6 [autorimessa]**

Dati Catastali: **Foglio 7 Particella 47 Subalterno 56**

### Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'**avv. Daniela SARTORE** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato dalla sig.ra Serpi Maria Maddalena, nata a Lunametrone (CA) il 11/10/1962. La stessa ha esibito contratto di locazione registrato in data 10/10/2014 con protocollo n. 14101011455241483, serie 37 n. 003455.

### Contratti di locazione in essere

La sig.ra Serpi Maria Maddalena ha esibito contratto di locazione con durata dal 01/10/2014 al 30/09/2018, con possibilità di prorarre il contratto fino al 30/09/2022. Il corrispettivo per la locazione è di Euro 5.400,00 annui da pagarsi mensilmente. La cauzione è stata fissata in Euro 1.350,00.

Il contratto riguarda solo l'unità abitativa al sub. 36

Il contratto risulta registrato in data 10/10/2014 con protocollo n. 14101011455241483, serie 37 n. 003455.

Da comunicazione ricevute dall'AdE **la proroga non risulta registrata all'Agenzia delle Entrate**

**Comproprietari** - Nessuno

### Intestatori:

- **RE Laura**, nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969  
(C.F. REXLRA69H41M052U) - Proprietaria per la quota di 1/1

### Prezzo al netto delle decurtazioni – LOTTO UNICO

da libero: **€ 73.600,00**

da occupato: **€ 58.900,00**



# LOTTO UNICO

(appartamento con cantina e autorimessa)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Nel complesso immobiliare sito in Comune di PESSANO con BORNAGO Via Umberto Primo n.5:

- **Corpo1:** appartamento posto al piano secondo, composto da due locali oltre accessori, con annesso vano di cantina al piano interrato.
- **Corpo2:** vano ad uso autorimessa posto al piano interrato,

A migliore identificazione dei beni si rimanda alle planimetrie catastali allegare in calce alla presente.

A dette unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

#### Corpo 1

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **identificato al Foglio 7 Particella 47 Subalterno 36** di proprietà:

- **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 - (C.F. REXLRA69H41M052U)  
Proprietario per la quota di 1/1

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago come segue: (all. 1)

Intestati:

- **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 - (C.F. REXLRA69H41M052U)  
Proprietaria per la quota di 1/1

Dati identificativi: **Foglio 7 Particella 47 Subalterno 36**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **A/3**, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Rendita: Euro 167,85

Indirizzo: VIA UMBERTO I n. 5 Piano S1 – 2

Dati di superficie:

Totale: 47 mq - Totale escluse aree scoperte: 46 mq

Particelle corrispondenti al catasto terreni:



Comune di PESSANO CON BORNAGO (Codice G502)

Foglio 7 - Particella 47

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del 05/06/1991 in atti dal 02/09/1999 classamento finalizzato 98-99 (n. 3185.../1991) e costruzione in atti dal 30/03/1993

#### 1.4. Coerenze

Confini da nord ed in senso orario:

- dell'appartamento al piano secondo: a nord mappale 47 sub. 37; ad est mappali 47 sub. 37 - 47 sub. 35 e vano sc□la comune; a sud mappale 47 sub. 35; ad ovest area cortilizia comune
- della cantina: a nord corridoio cantine comune; ad est mappale 47 sub. 31; a sud mappale 47 sub. 51; ad ovest mappale 47 sub. 29

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

#### Corpo 2

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **identificato al Foglio 7 Particella 47 Subalterno 56** di proprietà:

- **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 - (C.F. REXLRA69H41M052U)  
Proprietaria per la quota di 1/1

#### 1.5. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pessano con Bornago come segue: (all. 1)

Intestati:

- **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 - (C.F. REXLRA69H41M052U)  
Proprietaria per la quota di 1/1

Dati identificativi: **Foglio 7 Particella 47 Subalterno 56**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **C/6**, Classe 5, Consistenza 12 m2

Rendita: Euro 29,75

Indirizzo: VIA UMBERTO I n. 5 - Piano S1

Dati di superficie:

Totale: 12 m2

Totale escluse aree scoperte: 12 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di PESSANO CON BORNAGO (Codice G502)

Foglio 7 - Particella 47

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.



Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione 05/06/1991 in atti dal 02/09/1999 CLASSAMENTO FINALIZZATO 98-99 (n. 3185.../1991) e costruzione in atti dal 30/03/1993

## 1.6. Coerenze

Confini da nord ed in senso orario: a nord, mappale 47 sub. 57; ad est corsia auto comune; a sud mappale. 47 sub. 55; ad ovest vano scala comune e mappale 47 sub. 30.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

## 1.7. Note:

Nella documentazione reperita relativa alle convenzioni urbanistiche con il Comune di Pessano con Bornago, del 1987 e 1988, emerge in particolare che gli alloggi venduti dall'Impresa non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di cinque anni dalla data di prima assegnazione. Su richiesta motivata e comprovata dagli assegnatari, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti, la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i cinque anni di cui al primo comma, e nei casi di deroga, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, se-condo la seguente tabella:

- da zero a cinque anni 0% (zero per cento);
- da cinque a dieci anni fino al 5% (cinque per cento);
- da dieci a venti anni fino al 10% (dieci per cento)

## 1.8. 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

L'immobile sorge nel comune di Pessano con Bornago, comune della città metropolitana di Milano.

Pessano con Bornago è situato nella Pianura Padana, precisamente nell'alta pianura lombarda, nella Martesana al confine con la Brianza, che comprende invece la limitrofa Caponago. Si trova 18 km a nord-est rispetto al centro di Milano.

Il comune è ai confini con la provincia di Monza e della Brianza.

Fascia/zona: zona D1 – **PESSANO CON BORNAGO - Centrale/INTERO CENTRO URBANO**

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale



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

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere ha natura residenziale centrale all'interno dell'ex comune di Bornago

Principali collegamenti pubblici: la frazione di Bornago è centrale rispetto le vie di collegamento principali quali Autostrada n.64 e n.58 oltre alla Strada Padana Superiore. Anche relativamente alle vie ferrate, comodo è il collegamento con la stazione metropolitana nella fermata di Gorgonzola

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 3 piani fuori terra destinazione a residenziale oltre piano interrato a destinazione autorimessa. Il complesso, con ingresso da via Umberto I, si sviluppa intorno a un cortile centrale. Il condominio è diviso in più scale di collegamento.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate a civile. Si segnala elemento di decoro all'ingresso condominiale in mattoni rosso
- condizioni generali dello stabile: modeste

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Nel complesso immobiliare, di tipo condominiale, sito in Comune di PESSANO con BORNAGO Via Umberto Primo n.5:

- **Corpo1:** appartamento posto al piano secondo, con accesso da vano scala comune nominata H, composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno disimpegno, areato ed illuminato naturalmente. L'immobile dispone di balcone. Completa la proprietà cantina al piano interrato

### Appartamento

- esposizione: singola
- pareti: normalmente tinteggiate e rivestite in piastrelle per bagno e cucina angolo cottura,
- Pavimenti: pavimento ceramico per l'intero appartamento
- porte interne: in legno tamburato
- infissi esterni: in legno doppio vetro, protetti da persiane in legno con chiusura a pacchetto
- imp. elettrico: sotto traccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. termico: impianto di tipo autonomo con elementi radianti a parete e caldaia interna (esalazione a parete e non a tetto)
- imp. idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. di condizionamento: non presente
- servizio igienico: unico bagno areato ed illuminato naturalmente composto da vasca, lavabo, wc e bidet oltre attacchi lavatrice
- Altezza locali: 270 cm
- condizioni generali dell'appartamento: modeste

cantina: posta al piano interrato ha accesso da corridoio comune. È priva di illuminazione naturale ed è protetta da porta in alluminio



- **Corpo2:** autorimessa al piano interrato con accesso da rampa e successivo corsello di manovra. Dispone di serranda di chiusura ed è possibile parcheggiare una singola macchina

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile sorge nell'ex comune di Bornago, frazione geografica del comune di Pessano con Bornago ormai fusa nel centro abitato di cui costituisce la parte meridionale, verso Gorgonzola.

La frazione è principalmente residenziale con attività produttive di vicinato.

L'edilizia è originariamente di tipo agricola con edifici a pochi piani sviluppati intorno a una corte.

Buono è il collegamento con i mezzi di trasporto pubblico (linea metropolitana M2 fermata di Gorgonzola)

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Da verifica presso il CENED risulta la presentazione di certificato energetico con codice identificativo APE n.1517200016714, registrato il 15/09/2014 e valido fino a 15/09/2024. Essendo la certificazione decaduta, tale documento non è reperibile e sarà necessario procedere con nuovo deposito di certificazione sui risparmi energetici.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio del **avv. Daniela SARTORE** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato dalla sig.ra Serpi Maria Maddalena, nata a Lunametrone (CA) il 11/10/1962. La stessa ha esibito contratto di locazione registrato in data 10/10/2014 con protocollo n. 14101011455241483, serie 37 n. 003455. **La proroga non risulta registrata all'Agenzia delle Entrate**

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 11/03/2025 prot. 77370. Con comunicazione pervenuta in data 21/03/2025 dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II, Ufficio di Gorgonzola, in relazione all'immobile oggetto della procedura esecutiva, **non risultano** contratti di locazione o atti di comodato attualmente in essere registrati negli ultimi 5 anni.

La sig.ra Serpi Maria Maddalena ha esibito contratto di locazione con durata dal 01/10/2014 al 30/09/2018, con possibilità di prorogare il contratto fino al 30/09/2022. Il corrispettivo per la locazione è di Euro 5.400,00 annui da pagarsi mensilmente. La cauzione è stata fissata in Euro 1.350,00.



Il contratto riguarda solo l'unità abitativa al sub. 36

Il contratto risulta registrato in data 10/10/2014 con protocollo n. 14101011455241483, serie 37 n. 003455.

Da comunicazione ricevute dall'AdE **la relativa proroga non risulta registrata all'Agenzia delle Entrate**

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuta. **(all.3)**

#### 4 PROVENIENZA (all.4)

##### 4.1. Attuali proprietari

- **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 - (C.F. REXLRA69H41M052U)

Proprietaria per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Alessio Michele Chiambretti, di Saronno, in data 27/11/1991 ai nn. 125306/14178 trascritto a Milano 1 il 10/12/1991 ai nn. 94802/68944

Si allega in calce copia dell'atto di acquisto. Quanto contenuto nell'atto di acquisto è parte integrante della presente perizia e si considera completamente trascritto.

Gli alloggi venduti dall'Impresa non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di cinque anni dalla data di prima assegnazione. Su richiesta motivata e comprovata dagli assegnatari, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti, la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i cinque anni di cui al primo comma, e nei casi di deroga, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta un

a quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, se-condo la seguente tabella:

- da zero a cinque anni 0% (zero per cento);
- da cinque a dieci anni fino al 5% (cinque per cento);
- da dieci a venti anni fino al 10% (dieci per cento)

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti dell'Impresa o dei loro venti causa.

Gli alloggi che l'Impresa realizzerà sull'area trasferita in proprietà potranno essere ceduti in proprietà a persone avven-ti i seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani;
- b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei Comuni della Provincia di Milano;
- c) non essere proprietari essi stessi od il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni di cui al prece-



dente punto b), a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da n numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare, è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani;

- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con pattuizione di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato - dello Stato o di altro Ente pubblico;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 20% (venti per cento) sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

E' vietato il trasferimento in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico.

#### 4.2. Precedenti proprietari (dal 19/11/1987 al 27/11/1991)

**IMPRESA COSTRUZIONI ALBRIGI s.p.a.** con sede in Castiglione Olona (C.F. 00553140120)

Quota di proprietà 1/1

in forza di atto in data 19 novembre 1987 n. 79936 di repertorio, in autentica del dott. ALESSIO MICHELE CHIAMBRETTI, Notaio in Saronno, registrato a Saronno in data 2 dicembre 1987 al n. 705 Serie 2/V e trascritto a Milano 2° in data 14 dicembre 1987 con nota n. 90287/64328 la Società predetta ha acquistato una porzione di fabbricato, sito in Comune di PESSANO con BORNAGO Via Umberto Primo.

Su parte dell'area proveniente dalla demolizione del fabbricato, la Società Albrigi spa ha edificato un complesso immobiliare in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pessano con Bornago in data 13 febbraio 1988 Pratica n. 71/87 e successive varianti approvate dal Comune in data 2 maggio 1991

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecario a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), datata 01/10/2024, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio **(all.5)** alla data del 10/03/2025, e riverificato alla data del deposito della presente relazione, 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**  
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**



➤ **Convenzioni edilizia** con il Comune di Pessano con Bornago, intervenute con atti a mio rogito in data 19 novembre 1987 n. 79937/7859 di repertorio, registrato a Saronno in data 2 dicembre 1987 al n. 1380 Serie 1 e trascritto a Milano 2 in data 14 dicembre 1987 con nota n. 90286/64327 e in data 03 febbraio 1988 n.82806/8148 di repertorio, registrato a Saronno in data 18 febbraio 1988 al n. 153 serie 1 e trascritto a Milano 2 il data 25 febbraio 1988 con nota n. 16864/12575

Eventuali note: nessuna

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

### • **Iscrizioni**

➤ **Ipoteca volontaria** a garanzia di apertura di credito con atto notarile a rogito del dott. Sipione Enrico in data 13/11/2008 ai nn. di rep. 417/259 iscritta a Milano 2 in data 18/11/2008 ai numeri 175703/34520, a favore di:

• **CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede MILANO (MI)**, (C.F. 0077450015)

e a carico di:

• **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 (C.F. REXLRA69H41M052U) - per la quota di 1/1

Immobile oggetto di ipoteca: identificato al foglio 7 mappale 47 sub. 36 (corpo 1) e sub. 56 (corpo 2) del comune di Pessano con Bornago in Via Umberto I n.5. L'ipoteca grava anche su ulteriore immobile non oggetto della presente perizia di stima

Ipoteca iscritto per la somma totale € 306.000,00 di cui di capitale € 170.000,00 e per una durata di anni 2

Annotazioni:

- Atto di rinegoziazione: presentata il 21/11/2011 – Registro Particolare n. 23191 e Registro generale n. 132388
- Atto di rinegoziazione: presentata il 27/02/2013 – Registro Particolare n. 3015 e Registro generale n. 19286
- Restrizione di beni: presentata il 04/07/2024 – Registro Particolare n. 9449 e Registro generale n. 90725

➤ **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna con atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 27/11/2012 ai nn. di rep. 10561/2012, iscritta a Milano 2 in data 08/02/2013 ai numeri 13612/1865, a favore di:

• **MALIENO ROSA** nata a Vimercate il 25/02/1963 (C.F. MLNR-SO63B65M052W)

e a carico di:

• **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 (C.F. REXLRA69H41M052U) - per la quota di 1/1

Immobile oggetto di ipoteca: identificato al foglio 7 mappale 47 sub. 36 (corpo 1) e sub. 56 (corpo 2) del comune di Pessano con Bornago in Via Umberto I n.5. L'ipoteca grava anche su ulteriori immobili non oggetto della presente perizia di stima

Ipoteca iscritto per la somma totale € 242.035,58 di cui di capitale € 227.780,82

Annotazioni:

- Restrizione di beni: presentata il 04/07/2024 – Registro Particolare n. 9450 e Registro generale n. 90726



➤ **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziale del Tribunale di Bergamo in data 14/04/2017 ai nn. di rep. 1783, iscritta a Milano 2 in data 01/09/2017 ai numeri 106416/19902, a favore di:

- **INLOMBARDA - FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA LOMBARDIA S.P.A.** con sede a Milano (C.F. 01445100157)

e a carico di:

- **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 (C.F. REXLRA69H41M052U) - per la quota di 1/1

Immobile oggetto di ipoteca: identificato al foglio 7 mappale 47 sub. 36 (corpo 1) e sub. 56 (corpo 2) del comune di Pessano con Bornago in Via Umberto I n.5. L'ipoteca grava anche su ulteriori immobili non oggetto della presente perizia di stima

Ipoteca iscritto per la somma totale € 35.527,07 di cui di capitale € 32.247,21

Annotazioni:

- Restrizione di beni: presentata il 04/07/2024 – Registro Particolare n. 9451 e Registro generale n. 90727

➤ **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziale del Tribunale di Bergamo in data 14/04/2017 ai nn. di rep. 1231, iscritta a Milano 2 in data 01/09/2017 ai numeri 106417/19903, a favore di:

- **BANCO BPM S.P.A.** con sede a Milano (C.F. 09722490969)

e a carico di:

- **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 (C.F. REXLRA69H41M052U) - per la quota di 1/1

Immobile oggetto di ipoteca: identificato al foglio 7 mappale 47 sub. 36 (corpo 1) e sub. 56 (corpo 2) del comune di Pessano con Bornago in Via Umberto I n.5. L'ipoteca grava anche su ulteriori immobili non oggetto della presente perizia di stima

Ipoteca iscritto per la somma totale € 62.932,59 di cui di capitale € 57.490,35

Annotazioni:

- Restrizione di beni: presentata il 05/10/2020 – Registro Particolare n. 19819 e Registro generale n. 107143
- Restrizione di beni: presentata il 04/07/2024 – Registro Particolare n. 9452 e Registro generale n. 90728

## • Pignoramenti

➤ **Verbale di pignoramento** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza in data 23/08/2024 ai nn. rep. 8000, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 19/09/2024 ai numeri 121499/86250 a favore di:

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** (C.F. 05828330638) con sede in Napoli

e contro:

- **RE Laura** nata a VIMERCATE (MB) il 01/06/1969 (C.F. REXLRA69H41M052U) - per la quota di 1/1

Immobile oggetto di ipoteca: identificato al foglio 7 mappale 47 sub. 36 (corpo 1) e sub. 56 (corpo 2) del comune di Pessano con Bornago in Via Umberto I



n.5.

Il pignoramento viene trascritto per euro 216.134,48 oltre interessi e spese fino al soddisfo

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è parte del condominio denominato Zappa amministrato dal dott. Maurizio Trezzi. Si allega alla presente verbale di assemblea ordinaria e regolamento di condominio.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 800,00 Euro/anno stimati per spese condominiali che comprendono spese di proprietà e acqua. Sono escluse le spese di consumo di energia elettrica e gas

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non presenti come da comunicazione pervenuta dell'amm. dott. Trezzi.

Millesimi di proprietà: 16,51 generali per box e appartamento

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Trattasi di immobile posto al piano secondo privo di ascensore. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione al bagno, per eventualmente adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

Per l'edificazione del condominio esistono 2 convenzioni edilizie con il Comune di Pessano con Bornago, intervenute con atti a rogito Notaio Michele Chiambretti, in data 19 novembre 1987 n. 79937/7859 di repertorio, registrato a Saronno in data 2 dicembre 1987 al n. 1380 Serie 1 e trascritto a Milano 2 in data 14 dicembre 1987 con nota n. 90286/64327 e in data 03 febbraio 1988 n.82806/8148 di repertorio, registrato a Saronno in data 18 febbraio 1988 al n. 153 serie 1 e trascritto a Milano 2 il data 25 febbraio 1988 con nota n. 16864/12575.



Gli immobili sono stati oggetto del Piano Integrato di Recupero denominato "CORTE ZAPPA" adottato dal Consiglio Comunale in data 29 Settembre 1986 con delibera n. 97 integrata dalla dalla deliberazione della giunta Municipale n. 369 del 12.11.1986.

La Giunta Regionale ha approvato il Piano Integrato di Recupero in oggetto con deliberazione n. IV/18420 del 3 Marzo 1987.

Con delibera n. 4/18074 del 3 Marzo 1987 la Regione ha finanziato l'Impresa per un mutuo agevolato di L. 1.080.000.000 ( Lire unmiliardoottantamilioni)

L'immobile è in regime di edilizia residenziale pubblica o convenzionata e agevolata o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini della valutazione dell'applicazione della normativa art 1 commi 376,377,378 e alla legge 178/2020.

Copia delle convenzioni si allegano in calce alla presente.

Art. 14 della Convenzione – Le condizioni indicate nei precedenti articoli hanno validità per venti anni dalla stipula.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione edilizia presso il comune di Pessano con Bornago in data 11/03/2025, visionando la documentazione messa a disposizione dal Comune in data 07/04/2025.

L'immobile è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata all'Impresa Albrigi S.pa. n. 8734 prot. 71/87 del 13/02/1988 e con variante approvata in data 02/05/1991. Richiesta di agibilità del 20/11/1991 prot. 10045.

## 7.2. Conformità edilizia:

Quanto riscontrato in loco è conforme alla pratica edilizia sopra citata salvo possibili tolleranze costruttive.

Si precisa che le tolleranze costruttive riguardano le variazioni ammesse tra il progetto e la realizzazione di un'opera, senza che ciò costituisca una violazione edilizia. In linea generale, queste tolleranze sono fissate al 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

## 7.3. Conformità catastale

La scheda catastale è conforme a quanto riscontrato in loco.

# 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:



Corpo 1:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	45,0	100%	45,0
Balcone	mq.	1,5	33%	0,5
Cantina	mq.	4,5	33%	1,5
		<b>51,0</b> mq. lordi		<b>47,0</b> mq. commerciali

Corpo 2:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	mq.	13,0	100%	13,0
		<b>13,0</b> mq. lordi		<b>13,0</b> mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criteri di stima

Il sottoscritto esperto, 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 2024 – zona B1 comune di **PESSANO CON BORNAGO - Centrale/INTERO CENTRO URBANO**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo ECONOMICO in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.250,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Autorimesse

Valore mercato prezzo min. 750,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq)

### Borsino immobiliare

Zona: Cascina Beretta, Borletti, Santa Caterina Da Siena

Periodo: giugno 2025

Abitazioni in stabili di seconda fascia

Valore mercato prezzo min. 1.308,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.575,00 (Euro/mq)



Autorimesse

Valore mercato prezzo min. 692,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.253,00 (Euro/mq)

**9.3. Valutazione LOTTO UNICO**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Corpo 1: Appartamento	A3	47,0	€ 1.400,00	€ 65.800,00
Corpo 2: Autorimessa	C6	13,0	€ 900,00	€ 11.700,00
				<b>€ 77.500,00</b>

**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** € 77 500,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 3 875,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

**Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO** € 73 625,00

**arrotondamento € 73 600,00**

**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.

**Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni OCCUPATO** € 73 625,00

Riduzione del 20% del valore di stima **€ 58 900,00**

**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

**10.1 Fonti d'informazione**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona B1 comune di **PESSANO CON BORNAGO - Centrale/INTERO CENTRO URBANO**

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Abitazioni civili di tipo ECONOMICO in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 3,6 (Euro/mq) / prezzo max. 4,90 (Euro/mq)

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Abitazioni civili di tipo CIVILE in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 4,7 (Euro/mq) / prezzo max. 6,8 (Euro/mq)

**10.2 Valutazione LOTTO UNICO**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Corpo 1: Appartamento	A3	47,0	€ 6,00	€ 282,00
				<b>€ 282,00</b>

Valutazione canone annuo affitto:

282,00 Euro \* 12 mesi = 3.384,00 Euro escluse spese condominiali

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile non è comodamente divisibile.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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: 22/09/2025

l'Esperto Nominato  
arch. Paolo Delfino



**ALLEGATI**

- 1) Atto d'acquisto
- 2) Documentazione Catastale.
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 5) Vincoli giuridici
- 6) Documentazione comunale
- 7) Documentazione condominiale
- 8) **Copia Convenzioni Edilizie pervenute dal Comune di Pessano**

