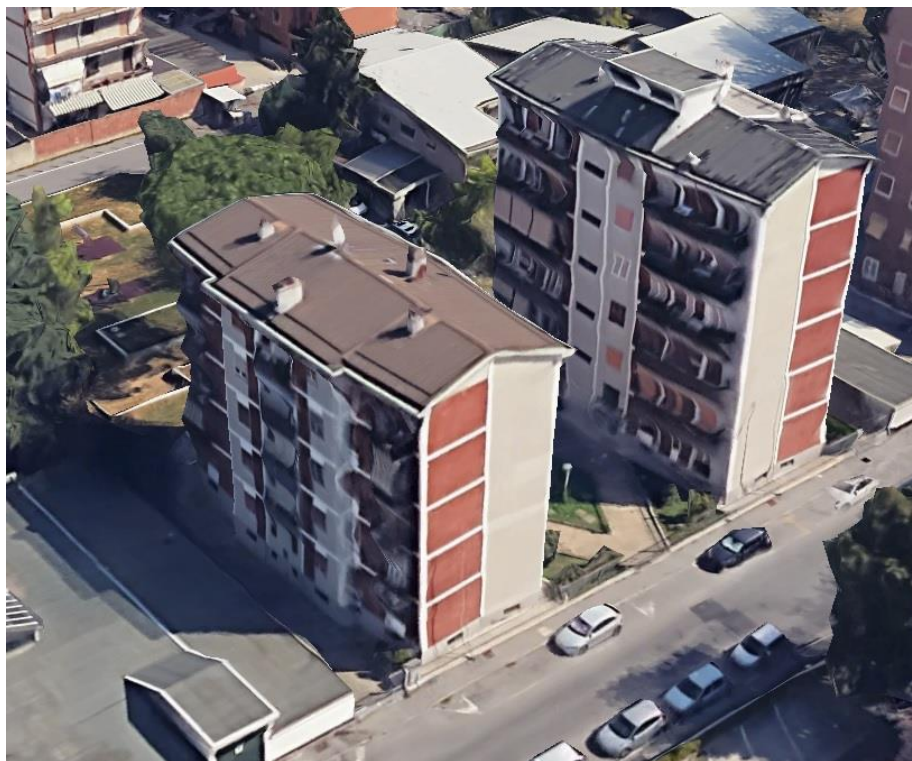


**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
**G.E.: Dott.ssa Flaviana Boniolo**

**RGE 326/2025**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**  
**(appartamento e cantina)**

Unità immobiliare in Bresso, via Leonardo Da Vinci n. 7

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Bresso, via Leonardo Da Vinci n. 7

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economica]

Dati Catastali: foglio **13**, particella **51**, subalterno **2**

### Stato occupativo

il bene è risultato occupato e in uso senza titolo, dai dai parenti di primo grado (genitori) e una nipote del soggetto debitore XXXX XXXX XXXX

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Non presenti

### Conformità edilizia

Si

### Conformità catastale

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 96.500,00**

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Bresso** (MI)  
via Leonardo Da Vinci n. 7

## LOTTO UNICO

(appartamento e cantina)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione sintetica del bene

In Comune di Bresso, via L. Da Vinci n. 7, appartamento al piano rialzato composto da due locali oltre cucina e servizio igienico, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà **XXXX XXXX XXXX** per 1/2 in regime di comunione dei beni  
Nata in XXXXXXXX (EE) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà **XXXX XXXXXXXX XX** per 1/2 in regime di comunione dei beni  
Nato in XXXXXXXX (EE) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Bresso come segue: (allegato 2)

Beni Intestati a:

**XXXX XXXX XXXX** proprietà per **1/2 in regime di comunione dei beni** con XXXX XXXXXXXX XX  
**XXXX XXXXXXXX XX** proprietà per **1/2 in regime di comunione dei beni** con XXXX XXXX XXXX

dati identificativi: **foglio 13 particella 51 subalterno 2**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani

Superficie Catastale Totale: 51 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 50 m<sup>2</sup>

Rendita € 268,56

Indirizzo: via Leonardo Da Vinci n. 7, scala U, piano T-1 (**N.B.** considerata la posizione al piano dell'appartamento e della cantina, si ritiene che l'indicazione piano "1" sia errata in quanto si riferisce alla cantina che è ubicata al piano primo seminterrato, generalmente indicato nelle visure catastali come "S1")

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: altra unità immobiliare, pianerottolo comune, altra unità immobiliare, cortile interno

Della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, cortile interno

### 2. STATO DI OCCUPAZIONE

#### 2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 13/03/2026 alla presenza del Custode nominato, il bene era occupato e in uso, senza titolo, dai parenti di primo grado (genitori) e una nipote del soggetto debitore XXXX XXXX XXXX.



## 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 6)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero".

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 10), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

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

TRASCRIZIONE del 09/12/2010 – Registro Particolare 35324 Registro Generale 149688  
Pubblico ufficiale ROMANELLI LUCA SAVERIO FELICE Repertorio 1286/1175 del 29/11/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: XXXXX XXXXXX XX XXXXX

Contro: XXXX XXXXXXXX XX e XXXX XXXX XXXX

TRASCRIZIONE del 01/04/2025 – Registro Particolare 30083 Registro Generale 43454  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 5865 del  
11/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXX XXXXXXXX XX e XXXX XXXX XXXX

## 4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 8)

Lo stabile è attualmente amministrato dallo "studio Gardenia Sas" che in data 23/03/2026 ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di proprietà: 49/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del complesso residenziale è riferito al periodo dal 1° ottobre al 31 settembre dell'anno successivo



Spese di gestione medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 2.200,00 circa

Spese di gestione ordinaria insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 23/03/2026

- Spese insolute anno in corso: € 1.499,69
- Spese insolute anno precedente: € 2.281,06

Spese di gestione straordinaria: nessuna

Avvertenze ulteriori - 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.

#### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore ha comunicato che non è costituito un supercondominio e "le spese dei due stabili (civico 7 e civico 9) vengono divise proporzionalmente tra i 2 edifici con spese comuni mentre altre sono dei singoli civici."

L'Amministratore condominiale ha fornito inoltre copia del regolamento di Condominio visionabile per intero all'allegato 9

#### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO. L'appartamento è sito al piano rialzato con un dislivello di 7 gradini dal piano cortile. Il fabbricato non è dotato di ascensore di collegamento ai piani.

#### 4.4. Attestazione di Prestazione Energetica (APE):

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

#### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Bresso

### 5. PROVENIENZA

Dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 10) e dell'atto di provenienza (allegato 5) oltre che dall'ispezione ipotecaria effettuata in capo all'unità immobiliare (allegato 4), si evince quanto segue:

#### 5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Agli esecutati sig.ri XXXX XXXXXXXX XX nato a XXX XXXX (XXXXXXXX) il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXX XXXX XXXX nata a XXXXX (XXXXXXXX) il XX/XX/XXXX, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, l'immobile in esame è pervenuto in forza di atto di compravendita del 29/11/2010 repertorio 1285/1174 notaio Luca Saverio



Felice Romanelli di Cologno Monzese (MI), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/12/2010 ai nn. 149687/88511, per acquisto dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Milano l'XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX (allegato 5)

- Al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita del 12/03/2007 repertorio 139788/4300 notaio Mariagrazia Gernia di Milano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28/03/2007 ai nn. 46547/25050, dai sig.ri XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX
- Ai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX, l'immobile è pervenuto per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del 31/01/2001 repertorio 59938 notaio Mariagrazia Gernia di Milano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 08/02/2001 ai nn. 11757/8324, dai sig.ri XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXX, cf XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXX

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

### 6.1. Pratiche edilizie (allegato 7)

L'edificazione del complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 45 del 01/06/1959 (pratica edilizia 45/59)
- Certificato di abitabilità n. 36 rilasciato dal comune di Bresso in data 30/09/1960

### 6.2. Conformità edilizia: conforme

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato (atti di fabbrica)

### 6.3. Conformità catastale: non conforme

Data di presentazione planimetria catastale: 11/01/1963 (allegato 3.A)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato un "disallineamento" tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale in atti (che corrisponde anche alla planimetria d'impianto).

Si osserva che la planimetria in atti presente in Catasto e associata all'unità immobiliare in esame (identificata al foglio 13, particella 51, subalterno 2), risulta errata in quanto evidenzia la presenza di un balcone e di una cantina differente da quella mostrata nel corso del sopralluogo.

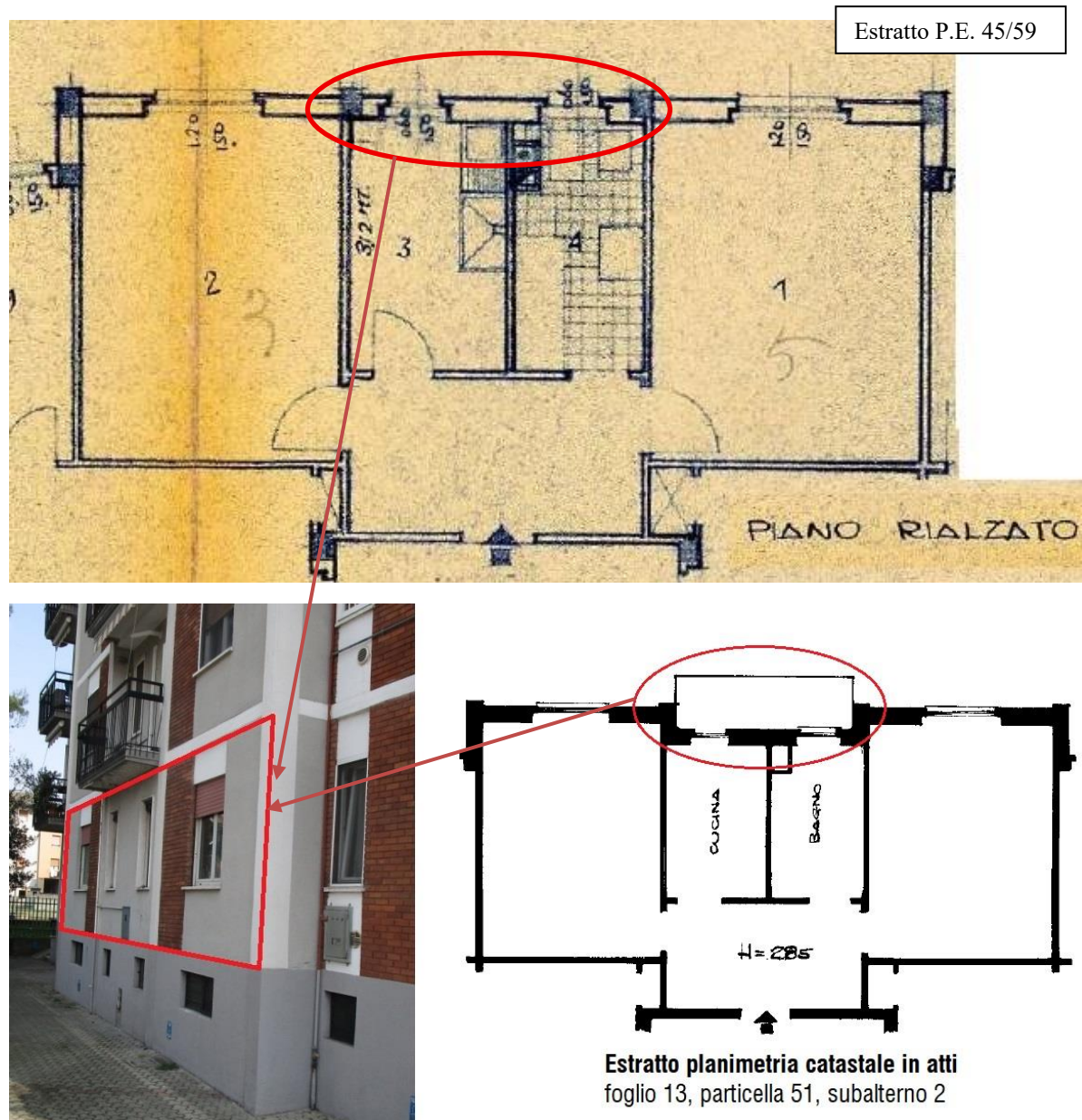
La planimetria catastale riporta infatti un balcone (a servizio dei locali cucina e bagno) che non risulta però presente nell'appartamento al piano rialzato in esame.

Considerata l'assenza di elementi aggettanti (balconi che sono invece presenti ai piani superiori) al piano rialzato, è presumibile che in fase di accatastamento e assegnazione della



planimetria catastale, sia stata erroneamente indicata la presenza del balcone, così come accade per i piani superiori e/o eventualmente corrispondente a un elaborato grafico riferito a unità immobiliari dei piani superiori.

Nel merito si osserva che nell'atto di provenienza è allegata una planimetria catastale (allegato 3.B) che corrisponde all'unità immobiliare oggetto della presente stima. Sarà quindi necessario procedere ad una correzione catastale riferita ai dati e al corretto abbinamento della scheda catastale all'unità immobiliare di cui al subalterno 2 della particella 51 foglio 13 (in esame)



#### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

In considerazione dell'evidente errore materiale di archiviazione, il futuro aggiudicatario potrà attivarsi per procedere a richiedere la rettifica della banca dati catastale. Tale operazione è finalizzata all'annullamento della planimetria errata e alla contestuale introduzione del corretto elaborato grafico.



Nel merito si osserva che nell'atto di provenienza è allegata una planimetria catastale (allegato 3.B) che corrisponde all'unità immobiliare oggetto della presente stima. Sarà quindi necessario procedere ad una correzione catastale riferita ai dati e al corretto abbinamento della scheda catastale all'unità immobiliare di cui al subalterno 2 della particella 51 foglio 13 (in esame).

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione della posizione dell'unità immobiliare mediante la presentazione di una denuncia di variazione catastale (Docfa) per "esatta rappresentazione grafica" di appartamento e cantina.

Sommano totale costi stimati: € 750,00

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

Il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata nella zona a sud del Comune di Bresso. La zona è intensamente urbanizzata ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

La zona è attraversata da importanti assi viabilistici di collegamento alla città di Milano e di collegamento con la rete autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi quali attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore mentre le scuole di grado superiore e gli istituti universitari sono facilmente raggiungibili nella città di Milano grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre dotata di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Nelle vicinanze sono presenti le fermate degli autobus 83 (Comasina M3-Ospedale Maggiore Niguarda) e 166 (Zara M3 – Desio)



### 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso edilizio residenziale è costituito da due edifici dotati di cortile comune che distribuisce i civici: il civico 7 di cinque piani fuori terra e il civico 9 di sei piani fuori terra.

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 793  
architetto@colmano.com

L'unità immobiliare in esame è posta al piano rialzato del fabbricato identificato al civico 7, posto sulla sinistra dell'ingresso dal cortile.

- Struttura: travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in laterizio
- Facciate: intonaco a civile con porzioni in mattoncino di rivestimento
- Accesso al complesso immobiliare:
  - pedonale: cancello metallico ad apertura manuale da via Da Vinci
  - carraio: cancello metallico ad apertura automatizzata manuale da via Da Vinci
- Ascensore: non presente al civico 7
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

### 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Dal portone d'ingresso del fabbricato identificato al civico 7 con accesso dal cortile interno (comune ai civici 7 e 9), attraverso la breve rampa di scala comune si accede al pianerottolo del piano rialzato dove è posto l'ingresso all'appartamento di cui alla procedura in epigrafe. L'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituita da un ingresso/disimpegno che distribuisce i singoli locali: soggiorno (attualmente adibito a camera da letto), cucina, servizio igienico e camera da letto matrimoniale.

Tutti i locali sono dotati di finestra per l'aerazione e illuminazione naturale.

Il vano cantina di pertinenza è ubicato al piano seminterrato raggiungibile dall'androne a mezzo scala comune.

#### Appartamento

- esposizione: singola
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nella cucina e nel servizio igienico è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti in alluminio con vetro camera e sistema di oscuramento costituito da tapparelle avvolgibili in materiale plastico
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: del tipo pieghevoli in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente e funzionante
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione all'interno dell'appartamento mediante radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e conta calorie
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno installato sulla parete della cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,85 mt (circa)
- condizioni generali: discrete

#### Cantina

- Porta d'accesso: porta in pannello cementizio dotato di serratura
- Pavimento: piastrelle ceramica
- Pareti: intonaco rustico



- Altezza: 2,10 mt (circa)

## 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 scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	49,1	100%	49,1
Cantina	mq.	1,5	25%	0,4
		<b>50,6</b>		<b>49,5</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano



- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2025
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

### 9.3. Valore unitario

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.150,00 €/mq commerciale**

### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	Fg. 13, Part. 51, Sub 2 categoria A/3	49,5	€ 2 150,00	€ 106 425,00
				<b>€ 106 425,00</b>

### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 106 425,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 5 321,25
• Spese per opere di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 750,00
• Spese di gestione ordinaria scadute ed insolute ultimi 2 anni	-€ 3 780,74
	<hr style="border-top: 3px double #000;"/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 96 573,01

### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

<b>Bresso, via Leonardo Da Vinci n. 7</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 96 500,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
-----	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

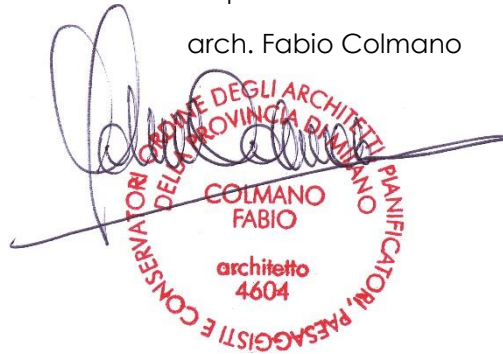


Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 20 aprile 2026

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



### ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3.A: Planimetria catastale in atti nel sistema informatizzato del Catasto
- Allegato 3.B: Planimetria catastale allegata al rogito
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Agenzia delle Entrate, no contratti
- Allegato 7: Pratiche edilizie
- Allegato 8: Spese di condominio
- Allegato 9: Regolamento di Condominio
- Allegato 10: Certificato notarile

