

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.659/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in BRESSO (Milano)

Via Vittorio Veneto 43



Dott. Geom. Flavia Balestri
Via Bartolini 1820155 Milano
Tel. - Cell.+39 348 2643447

e-mail: balestri.flavia@gmail.com – pec: flavia.balestri@geopec.it
albo Geometri n. 8099, albo c.t.u. Tribunale Milano 107

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Bresso (Milano) via Vittorio Veneto 43

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: xxxxx x xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx xxx

Corpo B

Beni in: Bresso (Milano) via Vittorio Veneto 43

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: xxxxx x xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx xxx

Corpo C

Beni in: Bresso (Milano) via Vittorio Veneto 43

Categoria: C1 [Negozi, botteghe]

Dati Catastali: fxxxxx x xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx xxx

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai debitori eseguiti con i figli (maggiorenni)

Corpo B: al sopralluogo occupato dai debitori eseguiti con i figli (maggiorenni)

Corpo C: al sopralluogo vuoto ma esiste contratto di locazione

Contratti di locazione in essere

Sì (vedere capitolo 3.)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 283.331,50 €

da occupato: € 271.445,58 €

LOTTO001**(Appartamento con cantina + deposito + negozio)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bresso (MI) via Vittorio Veneto 43 edificio a due piani oltre piano interrato composto da: androne di ingresso a piano terra, appartamento a piano primo con cucina a piano intermedio, deposito e wc sul retro, vano scantinato a piano interrato, negozio a piano terra con accesso indipendente dalla strada e da portoncino affacciante su androne, appezzamento di terreno catastalmente graffato al mappale 201 del foglio 7. Il tutto come meglio risulta da allegato estratto del foglio di mappa catastale n. 7 e da allegato stralcio dall'aerofotogrammetria (**allegati 01 e 02**)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile di:

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

e

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di BRESSO come segue:(all. 03)

Intestati:

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

e

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

dati identificativi: Foglio **7** Particella **201** Subalterno **102**

dati classamento:

Rendita: Euro 480,30

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 43 Piano S1 - T - 1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28/05/1986 in atti dal 16/02/1999 IN SOSTITUZIONE DELLE SCHEDE N.19-20 DEL 18/1/54 - PROG.FIN.98 (n. xxxxx.1/1986)

1.4. Coerenze

dell'unico corpo di edificio: a N edificio civ. 41 Via Vittorio Veneto mappali 199 e 200, a E oltre il giardino camminamento e particella 206, a S particella 612 e 202, a O Via Vittorio Veneto.

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

Nessuna

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

In Comune di BRESSO (MI) via Vittorio Veneto 43, locale deposito affacciante sul retro dell'immobile, con un piccolo locale wc a piano terreno

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di:

Xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxnato a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

e

Xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxnata a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di BRESSO come segue: (all. 04)

Xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxnato a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

e

Xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxnata a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

dati identificativi: Foglio **7** Particella **201** Subalterno **101**

dati classamento: Rendita: Euro 5,16

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 10 m²

Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 43 Piano T

Dati di superficie: Totale: 79 m²

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 28/05/1986 in atti dal 16/02/1999 IN SOSTITUZIONE DELLE SCHEDE N.19-20 DEL 18/1/54 - PROG.FIN.98 (n. xxxxx.1/1986)

CORPO: C**1.2. Descrizione del bene**

In Comune di BRESSO (MI) via Vittorio Veneto 43, locale negozio con accesso indipendente dalla Via Vittorio Veneto e tramite portone accesso dall'androne principale.

1.3 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile di:
 XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto
 e

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di BRESCO come segue: (all. 05)

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto
 e

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

dati identificativi: Foglio **7** Particella **201** Subalterno **103**

dati classamento: Rendita: Euro 445,39

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 28 m2

Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 43 Piano T

Dati di superficie: Totale: 33 m2

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/04/2010 Pratica n. xxxxxxxx inatti dal 29/04/2010
 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. xxxxx.1/2010) 1.4

Nota: da contatti con il tecnico che ha presentato la nuova planimetria catastale per
 "migliore identificazione grafica" si è ottenuta copia della pratica, compresa la prece-
 dente scheda catastale che risultava del tutto uguale a quella presentata nel 1986 (**all.**
06).

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

In Comune di BRESCO

Fascia/zona: Centrale/DONMINZONI,MATTEOTTI,XXV APRILE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: zona centrale con presenza di tutti i principali servizi (negozi di
 prossimità, supermercati, ufficio postale, servizi scolastici, luoghi di culto, bar, ristoranti,
 farmacie)

Principali collegamenti pubblici: di superficie (a pochi metri fermata bus 83) quindi M3

Comasina che collega con la stazione centrale di Milano in circa 38 minuti di tragitto.
Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,8 Km svincolo autostradale A4 (TO-TS).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 07)

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: fascia piano terreno intonacata e piano primo con rivestimento in clinker;
- accesso: portone carraio in ferro e vetri con inserita porta pedonale;
- scala interna: a rampa a L con gradini in graniglia di marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Scadenti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne(all. 07)

Abitazione (sub. 102) di tipo economico, posta al piano primo con accesso da androne a piano terreno e scala con cucina a piano intermedio (cucina con balcone affacciante sul giardino retrostante priva di impianto di riscaldamento) ingresso-soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone. Annesso locale scantinato a piano interrato.

Locale deposito (uso lavanderia) e locale wc esterno a piano terra (sub. 101).

Negozi con accesso anche indipendente da Via Vittorio veneto composto da locale vendita, retro e bagno, con porta di accesso anche dall'androne.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina solo zonasottopensili;
- pavimenti: in parquet in tutti i locali, ceramicaincucina;
- infissi esterni: in legno/vetro protetti da tapparelle di pvc;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a termosifoni alimentato da caldaia a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discretamente mantenuto con bagno che presenta il soffitto affetto da umidità (ponti termici).

Cantina:

- porta d'accesso: non esistente, accesso dal locale deposito (sub. 101);
- pavimento: battuto di cemento,
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati
- cattive condizioni di manutenzione;

Corpo B

Deposito con wc a piano terra:

- pareti: intonacate e imbiancate
- pavimenti: ceramica
- porta d'accesso: legno
- condizioni: molto scadenti

Corpo C

Negozi a piano terra:

- pareti: intonacate e imbiancate (soffitto rivestito di listelli di legno)
- pavimenti: ceramica
- porta d'accesso: alluminio e vetri (vetrina) protetta da serranda metallica
- condizioni: discrete, ma con zona retro e impianti da sistemare

2.4. Breve descrizione della zona

Zona centrale del comune di Bresso, nel tratto di via Vittorio Veneto vi sono altri immobili a schiera affacciati sul marciapiede della via aventi la medesima tipologia costruttiva di quello oggetto di perizia.

La zona è caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi e di fronte vi è un parco cittadino (parco Renzo Rivolta)

Trattasi di zona ben servita, vicina sia al centro cittadino di Bresso che ai confini con Milano (zona Niguarda e quartiere Affori). L'area è prettamente residenziale, con negozi di vicinato, bar, farmacie e piccoli supermercati.

2.5. Certificazioni energetiche:

Da ricerca a catasto energetico effettuata in data 30/01/2026, non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna fornita dai debitori esecutati

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna risultante dagli atti reperiti presso il Comune

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/12/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Custode Giudiziaria Avv. Cinzia Rodegher si è rinvenuto il figlio maggiorenne dei sig.ri xxxxxx e xx xxxxxx che ha dichiarato che l'appartamento (sub. xxx) e il deposito (sub. xxx) sono occupati alla famiglia xxxxxx-xx xxxxxx, mentre il negozio è risultato affittato a terzi e le chiavi non erano in possesso dei proprietari.

Successivamente, in data 19/01/2026, è stato eseguito un secondo accesso alla presenza della sig.ra xx xxxxxx in possesso delle chiavi del negozio che è risultato vuoto ed in fase di smantellamento.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mediante richiesta all'Agenzia delle Entrate (*all. 08*):

contratto del 14/05/2021 registrato al n. xxx serie 3T risolto il 31/08/2022

contratto del 07/09/2022 registrato al n. xxxx serie 3T

contratto del 20/11/2023 registrato al n. xxxx serie 3T

4 PROVENIENZA (*all. 09*)

4.1. Attuali proprietari

Xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

e

Xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a MILANO (MI) il xx/xx/xxxx

in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Arrigo Roveda in data 7 agosto 2008 rep nn. xxxxx racc. xxxxx trascritto a Milano 2 in data 11/08/2008 ai nn. xxxxx RG 62409 RP

A/c dei Sigg.ri Xxxxx xxxxxx xxxxxx

4.2. Precedenti proprietari

- A xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx i beni sono pervenuti per i seguenti titoli:
- Successione legale di xxxxxxxxxxxx nato a il 27/06/1909 e deceduto il 28/08/1987, trascritta presso la conservatoria di Milano 2 l'8/07/1991 ai nn. xxxxx/xxxx con cui il de cuius lasciava alla coniuge xxxxxxxxxxxx la quota di 3/18 di piena proprietà e ai figli xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx la quota di 2/18 di piena proprietà ciascuno
- Atto di compravendita notaio ANGELO CHIODI DAELLI del 26/06/1956 rep. xxxx/xxxx trascritto a Milano 3 il 24/07/1956 ai nn. xxxxx/xxxx, rettificato per errata indicazione della signora xxxxxxxxxxxx identificata nell'atto come xxxxxxxxxxxx, con atto notaio ROVEDA ARRIGO del 07/08/2008 rep. xxxxx/xxxx trascritto presso la conservatoria di Milano 2 l'11/08/2008 ai nn. xxxxx/xxxx, con il quale xxxxxxxxxxxx acquistava dal co-

niuge xxxxxxxxxxxxxxxx la quota di ½ di pena proprietà del terreno riportato al catasto terreni f. xxxxxxxx

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI(all. 10)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Maria Landolfo Notaio in Napoli alla data del 15/07/2025 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 nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 10**)) alla data del 03/02/2026 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**

Nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 11/08/2008 ai nn. xxxxxx RP xxxxxx RG derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Roveda Arrigo in data 07/08/2008 rep. xxxxx/xxxxx

a favore

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Sede TORINO (TO) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nato il xx/xx/xxxx a MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

e

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nata il xx/xx/xxxx a MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori di ipoteca:

- DEBITORE NON DATORE xxxxxxxxxxxxxxxxx Nato il 18/02/1947 a CATANIA (CT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

- DEBITORE NON DATORE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nato il 06/02/1944 a PALERMO (PA) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca € 658.000 di cui € 329.000 di capitale durata del vincolo 30 anni

Grava su foglio 7 mappale 201 sub. 101, 102, 103

Ipoteca concessione amministrativa iscritta il 10/11/2017 ai nn. xxxx/xxxx derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate- riscossione

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in ROMA c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Importo totale € 74.233,22 di cui € 37.116,61

Grava su immobile foglio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Ipoteca legale/

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/06/2025 rep. xxxx trascritto il 14/07/2025 ai nn. xxxx RP xxxx RG contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nato il xx/xx/xxxx a MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nata il xx/xx/xxxx a MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Immobile in Bresso foglio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **Altre trascrizioni**

Dall'ispezione ipotecaria condotta dalla sottoscritta sono emerse ulteriori trascrizioni, iscrizioni e formalità che tuttavia non sono inerenti ai beni di cui al presente pignoramento.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è una costruzione indipendente e non vi è condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

/

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

/

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 11)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del/dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bresso in zona prevalentemente residenziale. Destinazione ammessa: RESIDENZIALE. Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO. Classe paesaggistica: 1 Sens. paesaggistica: MOLTO BASSA, Descr. geologica: Moderata vulnerabilità dell'acquifero freatico. Fattibilità geologica: Fattibilità con modeste limitazioni e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Dichiarazione inizio attività n. xx del 2009

Presentata da xxxxxxxxxxxxxx per intervento riguardante:

che l'intervento consiste in (breve descrizione): **OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ; INTERNA ED ESTERNA DA REALIZZARSI IN UN PICCOLO FABBRICATO CON DESTINAZIONE - : COMMERCIALE AL PIANO TERRA E RESIDENZIALE PIANO PRIMO. **L'ALLOGGIO AL PIANO PRIMO REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE, PER DARE UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE MORFOLOGIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE - CON PICCOLA MODIFICA DEL DISIMPEGNO PER SEPARARE ADEGUATAMENTE LA ZONA NOTTE CON LA ZONA GIORNO E TRASLAZIONE SERVIZIO IGIENICO IN MODO D'OTTENERE UN BAGNO DI AMPIA SUPERFICIE . AL PIANO TERRA MODICHE INTERNE ATTE AD ADEGUARE GLI AMBIENTI PER PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE DI " ESERCIZIO PUBBLICO " - LE OPERE ESTERNE DESCRITTE NEL PROGETTO ; AVRANNO LO SCOPO DI MIGLIORARE E SANARE IL CORPO DI FABBRICA DI VETUSTA E PRECARIA CONDIZIONE POSTO NEL CORTILE INTERNO. ***IN PARTICOLARE AL PIANO TERRA - VERRANNO MODIFICATI GLI AMBIENTI NEL RISPETTO DEL TITOLO IV DEL REG.TO D'IGIENE - * AL PIANO (AMEZZATO) -LE OPERE INTERNE ED ESTERNE - CREERANNO UN AMBIENTE CUCINA- TINELLO - COLLEGATO ALLA RESTANTE PARTE DELL'ALLOGGIO -(ZONA NOTTE E SOGGIORNO) , SITI AL PIANO PRIMO DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE SU STRADA - " VIA V.VENETO "**

Nella domanda si legge:

Opere e descritte in progetto in un fabbricato già esistente di vetusta costruzione , risalente agli anni 1950/1960 , (disabitato da diversi anni); Sono rivolte a tenere in buon stato di conservazione e manutenzione le unità insistenti nello stabile ; non'che' la sua funzionalità di * residenza al piano primo -

*** commercio al piano terra**

Per il quale e' necessario in base alle disposizione del spett/le Settore Commercio Del Comune di Bresso - "" dotare il " bar " di appositi spazi a parcheggio pertinenziali

- Concessione edilizia in sanatoria n. xxx del 1985

Pratica presentata da xxxxxxxxxxxxxx il 16/05/1986 per:

Formazione di un locale w.c. al piano terreno in muratura, sul terreno di proprietà in detto locale sono stati installati un vaso a turca e un lavandino. Trasformazione del balcone esistente al piano 1° in una veranda chiusa mediante il tamponamento della parte aperta con impennata in vetro.

- Pratica Edilizia n. xx del 1955

Per: "ampliamento edificio esistente ad uso abitazione civile" presentata da Bergamaschi Giuseppe per:

Trattasi di sopralzo di stabile preesistente con la costruzione di due nuovi locali ad uso abitazione a primo piano -

che ha ottenuto il nulla osta del Sindaco in data 25/03/1955.

- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Si rilasciato dal Sindaco del Comune di Bresso in data 5 dicembre 1955.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile composto dai tre subalterni risultava **non conforme**.

Lo stato di fatto dell'immobile presenta delle difformità rispetto alle tavole grafiche relative allo stato finale dell'intervento si cui all'ultima pratica edilizia DIA n. 71/2009.

In particolare:

al piano terra la zona destinata a "bar" e attualmente vuota (corpo C del presente elaborato di stima) vi sono delle difformità riguardanti la zona retrostante come evidenziato nello **stralcio a)** in seguito riportato e assenza antibagno che va realizzato per conformità al regolamento d'igiene;

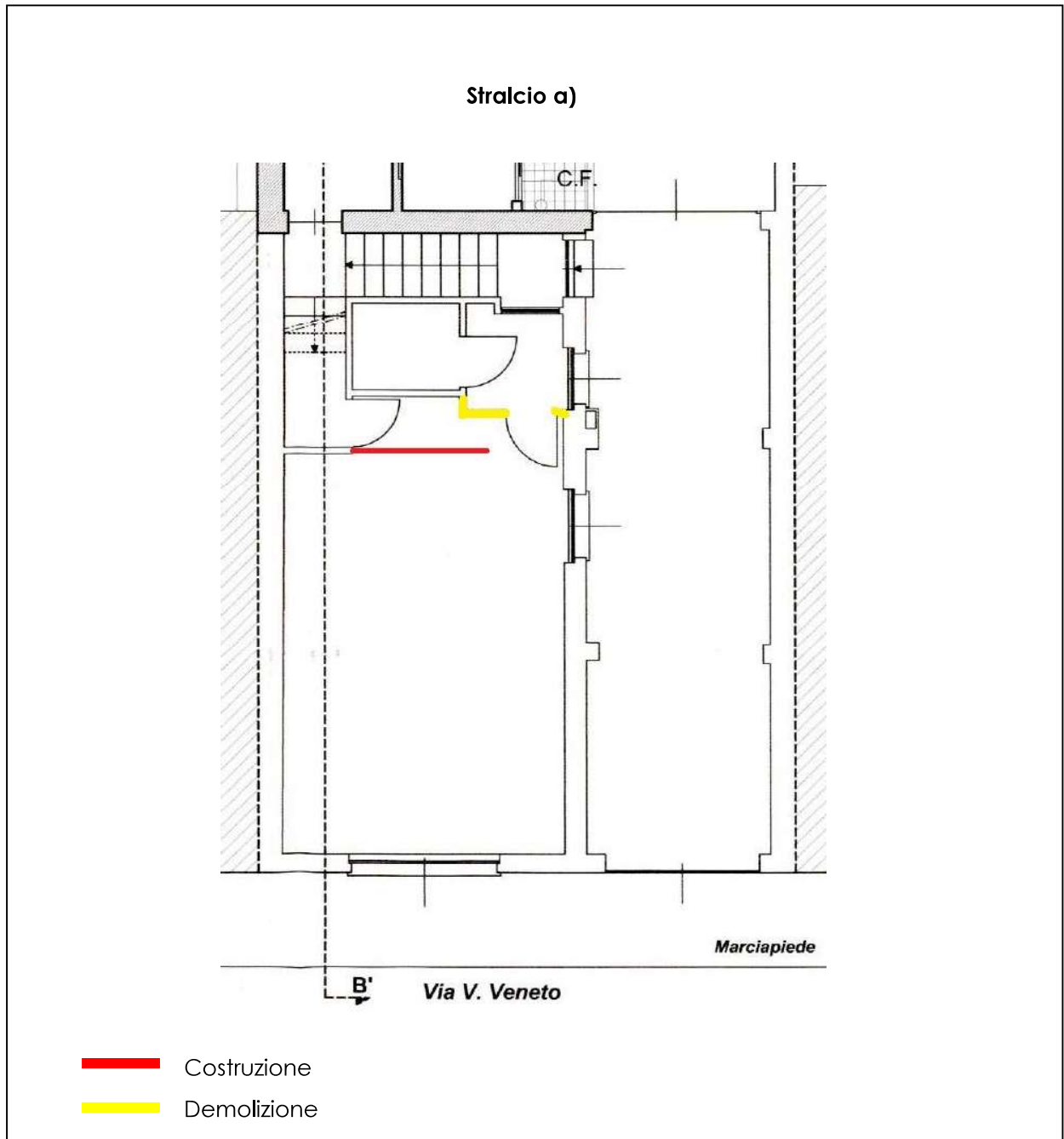
la porta del magazzino sul retro (corpo B) ha dimensioni differenti rispetto a quelle riportate nella tavola grafica di progetto e la finestra del bagno realizzato nel locale ha misure differenti;

la zona destinata a cucina al piano definito "ammezzato" o intermedio tra terra e primo è, di fatto, un unico locale mentre nelle tavole di progetto risulta divisa in due locali.

Gli abusi sono sanabili mediante:

pratica edilizia in sanatoria, realizzazione antibagno per adeguamento alla normativa igienico-sanitaria ove necessario.

Costi stimati: 8.000 compresi oneri comunali



7.3. Conformità catastale (all. 13)

Al sopralluogo l'immobile risultava **non conforme**.

Le difformità consistono in:

per il corpo A sub 102 modifiche interne sia al piano primo che all'ammezzato (zona cucina) che al piano terreno (di cui una porzione è stata stralciata e fa parte del negozio sub. 103 corpo C); vi è quindi anche un frazionamento-fusione da regolarizzare

per il corpo B sub. 101 (deposito) modifica nella dimensione delle luci (porta accesso e finestra)

per il corpo C sub. 103 (negozio) accorpamento di una porzione del sub. 101 e difformità zona retro come da stralcio a) sopra riportato. Si segnala inoltre assenza di locale antibagno.

Sono regolarizzabili mediante:

redazione nuove planimetrie catastali conformi allo stato attuale e come modificato per adeguamento alla normativa igienico sanitaria.

Costi stimati: 2.000

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 A)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	96,4	100%	96,4
balcone	mq.	1,9	30%	0,6
cantina	mq.	49,8	20%	10,0
giardino	mq.	102,0	10%	10,2
250,1				117,1

Corpo B)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
deposito	mq.	15,6	35%	5,5
wc esterno	mq.	2,6	100%	2,6
18,2 mq. lordi				8,1 mq. commerciali

Corpo C)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	33,1	100%	33,1
parte retro ex sub. 102	mq.	10,8	100%	10,8
43,9 mq. lordi				43,9 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.

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) – 1° semestre 2025 – zona B1 – Centrale/Don Minzioni/Matteotti/XXV Aprile che dà quotazioni da 1800 a 2100

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Bresso

Fascia/Zona: B1 – Centrale/Don Minzioni/Matteotti/XXV Aprile

Valore mercato abitazioni economiche prezzo min. 1800 / prezzo max. 2100 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7 / prezzo max. 9 (Euro/mq x mese)

Valore di mercato negozi prezzo min. 1500 / prezzo max. 2000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9,7 / prezzo max. 13 (Euro/mq x mese)

PiuPrezzi (il portale dei prezzi della Camera di Commercio di Milano, Lodi Monza-Brianza)

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: Bresso centro

valore di compravendita appartamenti vecchi/da ristrutturare prezzo min. 2025 / prezzo max. 2325 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 90 / prezzo max. 100 (Euro/mq x anno)

valore di compravendita negozi prezzo min. 2350 / prezzo max. 2550 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 90 / prezzo max. 100 (Euro/mq x anno)

Borsino Immobiliare (Listino Quotazioni immobiliari)

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: Bresso Via Vittorio Veneto

valore di compravendita abitazioni in stabili di 2^ fascia prezzo min. 1426 / prezzo max. 1689 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,46 / prezzo max. 5,77 (Euro/mq x mese)

valore di compravendita negozi prezzo min. 1501 / prezzo max. 1803 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,46 / prezzo max. 5,77 (Euro/mq x mese)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

da 2000 a 2900 Euro/mq.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Corpo A)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	117,1	€ 1.800,00	€ 210.780,00
				€ 210.780,00

Corpo B)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
deposito con wc	C2	8,1	€ 1.800,00	€ 14.580,00
				€ 14.580,00

Corpo C)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi	C1	43,9	€ 1.900,00	€ 83.410,00
				€ 83.410,00

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

<u>Corpo A)</u> f. 7 mapp. 201 sub. 102	210.780,00 €
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	200.241,00 €
<u>Corpo B)</u> f. 7 mapp. 201 sub. 101	14.580,00 €
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	13.851,00 €
<u>Corpo C)</u> f. 7 mapp. 201 sub. 103	83.410,00 €
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	79.239,50 €

Valore complessivo lotti A-B-C netto riduzione 5%	293.331,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	10.000,00 €
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati	283.331,50 €
Ulteriore riduzione del valore per presenza contratto locazione relativamente al corpo C (riduzione pari al 15% rispetto al valore)	11.885,93 €
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni	271.445,58 €

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non che all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione esposto nei contratti relativi al corpo B risulta congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto dott. in ing. geom. Flavia Balestri 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'esecutore 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: 17/02/2026



Esperto Nominato