
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro: **Sig.**



Eredità Giacente



N° Gen. Rep. **7/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/02/2021 ore 10:20

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**
Custode Giudiziario: **Avv. Paolo Venditti**

**RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
Lotto
001**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
E-mail:
Pec:

Arch. Daniele Agostinelli
GSTDNL75B26F205N
04758160966
Via Principe Eugenio 6 – 20155 Milano
333-6021767
-
daniele@danieleagostinelli.it
agostinelli.14623@oamilano.it



**Beni immobili siti nel
Comune di Bresso**

Vicolo Mario Didoni 15

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail all'Avv. Paolo Venditti (Custode) dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si.
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si.

Il sottoscritto Esperto evidenzia che dalle visure catastali emerge che gli immobili sono siti in Bresso, Vicolo Mario Didoni 15 ("VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/06/2015 protocollo n. MI0448789 in atti dal 02/06/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 248064.1/2015)") mentre nell'atto di pignoramento e nell'atto con il quale gli esecutati hanno acquisito i beni, l'indirizzo risulta "Via Mario Didoni 15".

a. le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
I Sig. ri [REDACTED] hanno acquisito gli immobili quando erano "coniugi in regime di comunione legale dei beni". La Sig.ra [REDACTED], come si evince dal certificato di morte presente in atti, è deceduta a Monza il 04/08/2016 ed in seguito alla rinuncia all'eredità da parte del figlio Sig. [REDACTED] (sottoscritta in data 22/06/2017 e presente in atti), è stata costituita Eredità giacente della Sig.ra [REDACTED] rappresentata dal Curatore Avv. [REDACTED].

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si

f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1) Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Bresso (Milano) CAP 20091 Vicolo Mario Didoni n°15.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]



descritta in seguito. Di conseguenza, i costi sopraelencati, saranno compresi nella spesa necessaria per l'esecuzione della suddetta sanatoria.
Per i motivi sopraesposti, l'Esperto non è in grado di dichiarare la conformità catastale.

1)Solaio:

Foglio 7, Particella 58 Sub 9, indirizzo Vicolo Mario Didoni n°15, piano 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie catastale 4 mq, rendita € 34,71.

Derivante da: "VARIAZIONE del 12/05/2016 protocollo n. MI0226209 in atti dal 12/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 72255.1/2016) (**Allegato 3**).
Millesimi di proprietà di parti comuni: 214,150 millesimi come indicato nei documenti inviati dall'Amministrazione condominiale ed in seguito descritti. Tali millesimi includono anche la cantina ed il solaio.

Confini:

L'unità immobiliare confina a Nord con le parti comuni, ad Est con altra u.i.u., a Sud ed ad Ovest con il cortile comune.

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo, nel solaio, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 4**) consistenti in:

- costruzione a metà altezza di muro di separazione con altra u.i.u.;
- assenza di porta di ingresso al solaio come indicato dalla linea di mezzeria disegnata sulla scheda catastale.

I costi di regolarizzazione catastale consistono nelle prestazioni professionali di tecnico abilitato alla presentazione della nuova scheda mediante procedura d.o.c.f.a., quantificabili in Euro 500,00 a scheda oltre a diritti di segreteria pari ad Euro 50,00 per scheda.

Preliminarmente a tale operazione, dovrà essere protocollata in Comune, eventuale opportuna pratica edilizia in sanatoria per gli eventuali interventi eseguiti senza autorizzazione al fine di regolarizzare anche la situazione edilizia ed urbanistica descritta in seguito. Di conseguenza, i costi sopraelencati, saranno compresi nella spesa necessaria per l'esecuzione della suddetta sanatoria.

Per i motivi sopraesposti, l'Esperto non è in grado di dichiarare la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito nel Comune di Bresso delimitato dall'Autostrada A4 Milano – Trieste, dal Parco Nord e dal Quartiere milanese di Bruzzano.

L'immobile è ubicato a circa 1000 m dalla dallo Svincolo Autostradale della citata Autostrada A4 ed adiacente all'Aeroporto di Bresso.

L'edificio è compreso nell'isolato perimetrato dalle Vie Luigi Strada, Vicolo Didoni, Via Aldo Villa e Via Piave ed è caratterizzato dalla presenza di edifici in linea, a densità media ed alti in media 2-3 piani fuori terra realizzati prevalentemente negli anni '50-60 del XX Secolo.

Il Vicolo Mario Didoni è relativamente stretto, privo di parcheggi a raso e collega le vie Strada e Villa.

La zona, prettamente residenziale, è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali adiacenti e poste a breve distanza dall'edificio in oggetto (negozi, banche, farmacia, ristoranti, bar, supermercati, palestre, etc.).

Caratteristiche zona: Periferia.

Area urbanistica: residenziale a traffico medio con appena sufficiente dotazione di parcheggi a raso sulla strada (collegamenti viari adiacenti a Vicolo Didoni).

Importanti centri limitrofi: Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Cusano Milanino,



strata a Milano al numero 40/1986, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari – ufficio del territorio di Milano 2^ il 27 giugno 1988 ai nn.50619/36514 di formalità e successiva denuncia integrativa registrata a Milano al numero 9972/1989 in data 14 dicembre 1989 e giusta rinuncia all'eredità relitta dal predetto [REDACTED] da parte del coniuge Signora [REDACTED] in forza di atto a rogito Notaio Concetta Capano in data 19 dicembre 1985, N.7.533/550 di Repertorio regolarmente registrata".

Lo scrivente Esperto evidenzia che nella nota di trascrizione della suddetta successione è indicato erroneamente che l'immobile sito al "piano rialzato" è stato "denunciato con scheda registrata il 27 maggio 1975 ai nn. 19794/5". Dalla visura catastale si evince invece che l'unità immobiliare è stata inserita in Banca Dati con "COSTITUZIONE del 27/05/1975 in atti dal 30/06/1987 (n. 197.97A/1975)" e successiva "VARIAZIONE del 27/05/1975 in atti dal 07/05/1999 PROG. FIN.98/99 (n. 19797.1/1975)". A dimostrazione che trattasi solamente di errore materiale, il sottoscritto ha verificato che l'altro unico appartamento al piano rialzato (sub 3) è stato inserito con "COSTITUZIONE del 27/05/1975 in atti dal 30/06/1987 (n. 197.96A/1975)" e successiva "VARIAZIONE del 27/05/1975 in atti dal 07/05/1999 PROG. FIN.98/99 (n. 19796.1/1975)". Infine, nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate la scheda catastale corrispondente all'appartamento in fatto, riporta gli estremi catastali corretti (Foglio 7 Particella 58 Subalterno 2) riportati anche nell'atto di compravendita con il quale il Sig. [REDACTED] ha ceduto l'immobile agli esecutati.

- l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bresso (MI) al Foglio 7 Particella 58 Sub 9 (solaio) in forza di "successione legittima in morte del padre [REDACTED], il quale era nato a [REDACTED], deceduto a Bresso il giorno 10 luglio 1985, giusta denuncia di successione registrata a Milano al numero 40/1986, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari – ufficio del territorio di Milano 2 il 27 giugno 1988 ai nn.50619/36514 di formalità e successiva denuncia integrativa registrata a Milano al numero 9972/1989 in data 14 dicembre 1989 e giusta rinuncia all'eredità relitta dal predetto [REDACTED] da parte del coniuge Signora [REDACTED] in forza di atto a rogito Notaio Concetta Capano in data 19 dicembre 1985, N.7.533/550 di Repertorio regolarmente registrata e per avere adottato in via esclusiva il solaio in forza di atto di divisione a rogito Dott. Mariagrazia Gernia, Notaio in Bresso, in data 25 novembre 1994, N.737/65 di Repertorio, registrato a Milano il 14 dicembre 1994 al numero 19039 serie 1V, e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari – ufficio del territorio di Milano 2^ in data 15 dicembre 1994 ai n.ri 101622/63042".

Nell'atto (in seguito descritto e di cui si sono appena citate alcune parti) con il quale il Sig. [REDACTED] vendeva agli esecutati i beni oggetto di analisi, è indicato che "Al de cuius [REDACTED] quanto in contratto era pervenuto in forza di atto in data 16 novembre 1955 n. 9604/4181 Rep. Notaio Adriano Benincori, registrato a Cassano D'Adda il 2 dicembre 1955 al n. 548 vol. 78 e trascritto a Milano il 14 dicembre 1955 ai n.ri 43669/37165 e successivo atto di divisione in data 17 giugno 1975 n. 63365/13296 Rep., Notaio Tabucchi di Milano, registrato a Milano Atti Pubblici il 3 luglio 1975 al n. 4706, serie I, e trascritto a Milano 2 il 10 luglio 1975 ai n.ri 24280/21100".

Non risultano trascritte accettazioni di eredità ma il sottoscritto Esperto evidenzia che, in seguito all'acquisizione dei beni avvenuta per successione anteriore al ventennio, il Sig. [REDACTED] ha successivamente venduto tali immobili. Il Sig. [REDACTED] è stato proprietario **fino al 23/09/2009** rispettivamente per la quota di 1/1.



8. Conformità edilizia-urbanistica.

Abitazioni di tipo economico [A/3]

Richiamando integralmente quanto indicato nel punto precedente, è possibile affermare che il fabbricato e l'unità immobiliare sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967 essendo la costruzione dotata di "Certificato di abitabilità" datato 12/07/1957.

Dal confronto tra lo stato di fatto (rilevato durante il sopralluogo eseguito) ed i progetti depositati in Comune (Nulla Osta per opere edilizie n.130/55), sono state riscontrate le seguenti difformità:

Appartamento:

- spostamento di vano porta subito alla destra della porta di ingresso entrando nell'unità immobiliare;
- demolizione e ricostruzione di muro e porta in corrispondenza dell'accesso al locale soggiorno-cucina;
- riduzione dello spazio cottura mediante realizzazione di tramezzo e demolizione di porzione di muro nel servizio igienico per ampliamento dello stesso.

Cantina:

Lo scrivente Esperto evidenzia che nella planimetria del "piano cantinato" presente nel Nulla Osta per opere edilizie n.130/55 in forza della quale l'edificio è stato costruito, tale livello è completamente privo di divisione interna. Dal sopralluogo effettuato e dall'esame della planimetria catastale risultano varie divisioni interne che definiscono sia parti comuni (locali tecnici, disimpegno comuni) che private (cantine).

Solaio:

Nel fascicolo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato non è presente una planimetria del livello sottotetto ma solo una sezione dell'edificio. Tutto ciò premesso, visto quanto sopradescritto, non è possibile dichiarare la conformità edilizia – urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare per i sopracitati motivi.

Date le irregolarità riscontrate, consistenti principalmente in modifiche interne eseguite apparentemente senza autorizzazione, al fine di regolarizzare gli immobili, sarà necessario provvedere al protocollo di opportuna pratica edilizia in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA). Le opere da sanare dovranno essere conformi alla normativa vigente.

Il costo di tale procedura ammonterebbe indicativamente a circa € 1.000,00 di prestazioni professionali, € 1.000,00 di sanzione amministrativa (per le sole modifiche interne) oltre al deposito di pratica catastale mediante procedura docfa (€ 500,00/scheda e € 50,00/scheda di diritti di segreteria).

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Bresso, è sita in:

- "Tessuto Consolidato Residenziale - TCR" (TAV. PDR_SUD OVEST) – **(Allegato 14)**;
- "Aree a media vulnerabilità dell'acquifero superficiale Aree corrispondenti con il centro abitato" (TAV. 8) – **(Allegato 15)**;

Dall'esame del P.G.T. non risultano ulteriori e particolari vincoli amministrativi, paesistici, storici od ambientali insistenti sull'edificio e sull'area.



Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A/3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare, come anticipato, è inserita in un edificio condominiale arretrato rispetto al Vicolo Mario Didoni ed avente, prospiciente a quest'ultimo, un'area di ingresso pavimentata in lastre di pietra tipo porfido ad "Opus incertum".

L'edificio oggetto di trattazione, realizzato alla fine degli anni '50 del Novecento, ha una forma circa rettangolare di n.2 piani fuori terra oltre ad uno seminterrato.

L'ingresso al complesso condominiale avviene dalla strada attraverso un varco pedonale contrassegnato da due pilastri intonacati (colore grigio) con soprastante tettuccio in tegole di laterizio, il tutto facente parte della recinzione in griglie di ferro colore marrone chiaro posate su un muretto alto circa 50 cm finito in intonaco stollato chiaro, sormontato da copertina in cemento decorativo. La costruzione è dotata anche di cancello carraio in ferro decorato (dello stesso colore della recinzione) conducente alla rampa di accesso all'autorimessa del piano seminterrato.

Attraverso un portoncino in metallo (colore nero) e vetro si accede al vano scale comune che disimpegna le varie unità immobiliari.

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiato (travi e pilastri) in calcestruzzo armato con balconi dello stesso materiale a soletta piena integrati da parapetti in ferro (colore uguale a recinzione) e vetro retinato sormontati (solo nel caso dell'ultimo piano) da pensiline in onduline metalliche.

Le facciate del fabbricato, finite in intonaco colore marrone chiaro ad eccezione della zoccolatura del piano terra rivestita in lastre di pietra colore grigio, sono contraddistinte dalla presenza di finestre colore marrone perimetrate da elementi in pietra tipo Botticino bianco. Il sistema di oscuramento è a tapparelle di colore verde integrate da tende "alla veneziana" esterne sempre del medesimo colore.

Il vano scala è pavimentato in graniglia melange sui toni del grigio (tipica dell'epoca), pareti tinteggiate di bianco e grigio e parapetto in ferro dello stesso colore.

La suddetta costruzione e le sopradescritte parti comuni, complessivamente, versano in uno stato di conservazione discreto (si confronti la documentazione fotografica allegata) anche se le facciate presentano, in alcuni punti, il distacco di porzioni di intonaco. L'architettura appena descritta è tipica dell'epoca di realizzazione (anni '50 del XX Secolo) sia nelle caratteristiche architettonico-distributive sia in quelle di finitura.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno ed angolo cottura, due camere e bagno oltre a cantina e balcone.

L'ingresso, accessibile tramite porta finita internamente ed esternamente con pannello in legno colore naturale e pavimentato come il soggiorno e la cucina in piastrelle decorate colore marrone chiaro, disimpegna tutti i locali descritti. Entrando sulla sinistra troviamo una camera pavimentata in graniglia sui toni del grigio avente nel sottofinestra un pannello in legno di chiusura (si confronti la documentazione fotografica allegata). La camera adiacente, sempre accessibile dal corridoio, presenta, in corrispondenza del muro perimetrale, macchie ed efflorescenze probabilmente dovute a fenomeni di tipo "ponte termico" dovuti all'assenza di isolamento e mancata areazione dei locali (essendo l'appartamento disabitato da tempo). Analoghi fenomeni si riscontrano nel soggiorno angolo cottura che presenta inoltre anche la rottura della tapparella che non ha consentito l'accesso al balcone. L'angolo cottura, comunicante direttamente con il soggiorno ed areato naturalmente tramite finestra, è dotato di parete attrezzata colore blu posata su muro rivestito in piastrelle quadrate 10x10 colore bianco fino ad H 160 cm circa.



nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

- € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.

9. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 80.423,44

Arrotondabile a:

€ 80.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):

€ 64.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":

€ 80.000,00

L'unità immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta non abitata ed occupata da arredi e beni di proprietà probabilmente degli esecutati.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica oltre a n. 17 allegati.

Milano, 5 Gennaio 2021

L'Esperto alla stima

Arch. Daniele Agostinelli



