

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 2.760/2017

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, appartamento al primo piano.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Cormano (MI) in via XXIV Maggio 2 a Cormano (MI), appartamento al primo piano.

Categoria A4, abitazione economica.

Dati catastali: **Foglio 5, Particella 98, Subalterno 4**

Stato occupativo

Al sopralluogo, libero al fine della procedura; l'unità è arredata e abitata dal proprietario e ingombra di cose.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 64.000

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.**Appartamento (Corpo A)****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.****1.1 Descrizione dei beni.**

In Comune di Cormano (MI) in via XXIV Maggio 2, appartamento al primo piano.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- Il pignoramento grava sull'intero della piena proprietà
- Comproprietari, nessuno.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Cormano.**1.3 Intestazione**

... .., C.f., residente in ... (...) in via, piena proprietà, quota intera.

Corpo A.

In Comune di Cormano (MI) in via XXIV Maggio 2, **appartamento al primo piano.**

Dati catastali: Foglio 5, Particella 98, Subalterno 4

Dati classamento, categoria A4, abitazione popolare, piano 1, consistenza¹ 3,5 vani

superficie catastale totale 66 mq, escluse aree scoperte 61 mq, rendita catastale 216,91 Euro.

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E1).*

Coerenze:

- Appartamento al primo piano.
- Confina da Nord, in senso orario: affaccio su cortile comune tramite ballatoio, pubblica via, altra proprietà (altro fabbricato), cortile comune.

1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.**2.1 Breve descrizione della zona.**

In comune di Cormano (MI).

Fascia/zona: periferica

Destinazione prevalente, residenziale, industriale e agricolo.

Tipologia prevalente, fabbricati destinati ad abitazioni, residenze del tipo popolare economico e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a parchi urbani per lo sport e il tempo libero.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno a 2 km (stazione di Cormano-Cusano Milanino), tramite bus e tram, la fermata più vicina della linea metropolitana è Comasina (dista circa 1,5 km) sulla linea M3 (linea gialla).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km l'accesso alla A4 (Autostrada Torino-Trieste), che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne: il fabbricato (Rilievo fotografico, Allegato A).

Il condominio in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova in zona Ospitaletto nel Comune di Cormano in zona periferica ma piuttosto ben servita.

Esso è costituito da due corpi di fabbrica distinti uno alto e l'altro di soli due piani fuori terra, posti all'interno dello stesso cortile con accesso pedonale e carrabile in posizione un po' "casuale", come se i due corpi

¹ La consistenza, differenziata rispetto alla considerazione delle aree esterne fa supporre che la porzione di ballatoio antistante l'unità immobiliare sia di proprietà esclusiva; la planimetria catastale è irrintracciabile attraverso i sistemi informatici; se ne è chiesta la digitalizzazione e si ha appuntamento presso gli uffici del Catasto di Milano il 9 settembre 2025.



nascessero indipendenti l'uno dall'altro.

Il cortile è separato dalla pubblica via mediante una recinzione in ferro verniciato trasparente.

I due fabbricati sono serviti dalla stessa scala comune che, in particolare per il corpo di fabbrica di due piani fuori terra in cui si trova l'unità immobiliare di interesse, consente di sbarcare su una sorta di ponte che porta al ballatoio da cui si ha poi l'accesso. Anche le differenze di quote fanno supporre che i due corpi siano stati uniti successivamente alla costruzione del corpo più alto, sebbene lo stesso sia, comunque, piuttosto datato e che si erge per 4 piani fuori terra oltre al sottotetto recuperato ai fini abitativi; si connota come una casa di ringhiera e al piede ospita alcuni negozi.

Il sistema distributivo, così organizzato rappresenta certamente un vincolo poiché rende poco comodo accedere all'unità immobiliare che si sviluppa sull'intero primo piano (secondo fuori terra) avendo il suo affaccio prevalente verso il cortile interno.

Il condominio nel suo insieme sembra richiedere manutenzione nelle sue parti comuni, tra cui, in particolare, la pavimentazione del cortile in pietra e le facciate che attualmente sono intonacate graffiate e tinteggiate nel colore beige carico. Anche a copertura del fabbricato più basso non versa in buone condizioni e richiederebbe quantomeno la ricorso del manto e la verifica dell'impermeabilizzazione.

- struttura portante: muratura in mattoni pieni
- facciate: intonaco e tinteggiatura graffiata nel colore beige carico con zoccolatura bassa in pietra naturale.
- copertura a 3 falde con manto in cotto e struttura in legno (si segnala che dal tetto provengono infiltrazioni nell'unità oggetto di valutazione);
- accesso pedonale e carrabile al fabbricato dalla strada: cancelli e recinzione in ferro verniciato.
- Cortile interno pavimentato in cemento.
- ascensore: assente.
- portineria: assente.

Le condizioni generali delle parti comuni e dello stabile sono discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*Rilievo fotografico Allegato A*).

Corpo A.

L'unità immobiliare oggetto della relazione è un appartamento al primo piano con affaccio prevalente sul ballatoio di pertinenza e affaccio del bagno su parete perpendicolare.

Vi si accede partendo dalla strada attraverso l'ingresso pedonale e poi passando per il cortile e le scale comuni al corpo di fabbrica di maggiore altezza che sbarca su un ponte che, a sua volta conduce al ballatoio; la quota del ponte e quella del ballatoio sono separate da una rampa di scale di tre gradini. Ponte e ballatoio sono di pertinenza esclusiva dell'unità come si desume dalla planimetria catastale allegata.

L'ingresso è costituito da un portoncino a doppia anta con blindatura semplice che immette nel locale cucina abitabile; attraverso due stanze "passanti" si raggiunge l'antibagno e, successivamente, il bagno.

L'appartamento è ingombro di cose e in scarso stato di manutenzione, soprattutto per la presenza dei segni di massicce infiltrazioni provenienti dal tetto che è subito soprastante e che incidono sui soffitti e sulle murature sia esterne che interne (di spina).

Dal punto di vista impiantistico l'unità presenta impianti originali dell'epoca della costruzione e, pertanto, desueti e non a norma; altrettanto desuete sono le finiture interne oltre che degradate. I serramenti, ad esempio, sono in legno con vetro singolo e il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno.

L'appartamento andrebbe completamente ristrutturato compreso il tetto (che comunque è parte comune quantomeno ai due appartamenti che occupano lo stesso corpo di fabbrica basso come si desume dal Regolamento condominiale allegato).

La pavimentazione è in gres porcellanato tipo cotto in tutti i locali della zona giorno

I serramenti sono in legno con vetro singolo e oscuramento ottenuto mediante persiane in legno.

Il riscaldamento è condominiale, diffuso con caloriferi in ghisa con valvole termostatiche.

L'acqua calda è autonomamente prodotta da scaldacqua.

Il contatore del gas è localizzato all'esterno in spazio comune.

Il contatore elettrico è in apposito locale posto al piano terra.

L'appartamento è in cattive condizioni.



In sintesi.

- Doppia esposizione non contrapposta;
- bagno aerato e illuminato naturalmente
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche in cucina e nei bagni. Le finiture di pareti e plafoni sono danneggiate per effetto di consistenti infiltrazioni dal tetto.
- pavimenti: in gres porcellanato tipo cotto in cucina (si segnala che il pavimento in gres potrebbe essere stato sovrapposto a quello originale in marmette presente nelle due stanze. In bagno pavimento e rivestimento sono in ceramica.
- porta d'accesso: blindata con semplice blindatura
- infissi esterni: in legno con vetro singolo. L'oscuramento è realizzato mediante persiane esterne in legno.
- Il serramento del bagno è in alluminio.
- impianto citofonico: presente, audio
- impianto elettrico: sottotraccia
- impianto idrico: sottotraccia
- impianto termico: autonomo con la caldaia nel disimpegno del bagno, il riscaldamento viene garantito attraverso caloriferi. In bagno è presente una stufa.
- l'acqua calda sanitaria è autonoma
- impianto di condizionamento: assente.

2.4 Certificazione energetica per il Corpo A.

Non si è reperito l'*Attestato di prestazione energetica* dell'unità immobiliare al Catasto energetico edifici Regionali.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti per il Corpo A.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.6 Certificazioni di idoneità statica per il Corpo A.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 1.07.2025, è stato possibile accedere al bene grazie all'intercessione del custode nominato; si è constatato che l'immobile risulta abitato dal proprietario (in fase di trasloco) ed è ingombro di cose. (*Rilievo fotografico Allegato A*).

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Il 26.07.2025 su richiesta effettuata all'Agenzia delle entrate, si è appreso che non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente la proprietaria quale *dante causam* (**Allegato B**).

4. PROVENIENZA (Allegato D).

4.1 Attuale proprietario.

Dal 23.05.2019

- ... nat... a ... (...) il, C.f., residente in ... (...) in via piena proprietà, quota intera.

In forza di atto di successione da Angela Lucchetti, deceduta dopo Vincenzo Brambilla il 28.12.2019 e in morte del fratello Ferruccio Brambilla, deceduto a Milano il 23.05.1998.

4.2 Precedenti proprietari.

Dal 28.12.2019 al 23.05.1998

- ... nat... a ... (...) il, C.f., residente in ... (...) in via e
- ... nat... a ... (...) il, C.f., residente in ... (...) in via, piena proprietà per la quota di ½ indivisa ciascuno.



Dal 07.12.2019 al 28.12.2019

- ... nat... a ... (...) il, C.f., residente in ... (...) in via,
- ... nat... a ... (...) il, C.f., residente in ... (...) in via e
- ... nat... a ... (...) il, C.f., residente in ... (...) in via, piena proprietà per le quote legittime

Dal 10.01.1991 e fino al 07.12.2019

- ... nat... a ... (...) il, C.f., residente in ... (...) in via e
- ... nat... a ... (...) il, C.f., residente in ... (...) in via piena proprietà per la quota di ½ indivisa

In forza di atto di compravendita stipulato il 10.06.1991 dal notaio Pedone registrato a Milano il 12.06.1991 al numero di repertorio 19.946 (**Allegato D**).

Dal 07.08.1988

-, nat... a ... (...) il, C.f.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegati E).

Dalla documentazione in atti (non vi è *Certificazione notarile*), implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**Allegato F**) si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- **Misure penali.**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.**
Nessuno.
- **Eventuali note.**
Nessuna.

5.2 Trascrizioni.

10.06.1991

Atto di compravendita stipulato il 10.06.1991 dal notaio Pedone registrato a Milano il 12.06.1991 al numero di repertorio 19.946 (**Allegato D**).

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

12.11.1992

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 12.11.1992 ai numeri 84.867/59.505, a favore della Banca d'America e d'Italia, C.f. 01340740156, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà per la quota intera e a carico di, nat... a ... (...) il, C.f. e nat... a ... (...) il, C.f., piena proprietà per la quota di ½ indivisa ciascuno.

20.12.2017

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 20.12.2017 ai numeri 154.582/99.584, numero di repertorio 42.754 del 09.11.2017 a favore del Condominio di via XXIV Maggio 2 in Cormano, C.f. 95612160150, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà per la quota intera e a carico di, nat... a ... (...) il, C.f. e nat... a ... (...) il, C.f., piena proprietà per la quota di ½ indivisa ciascuno.
- Il pignoramento è stato notificato il 08.11.2017.



5.4 Altre trascrizioni.

Nessuna.

5.5 Eventuali note/osservazioni

Non risulta alcuna accettazione di eredità.

6. CONDOMINIO.

Vedi **Allegati H**.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio amministrato dalla Frisenna S.a.s. di Paolo Frisenna & c. – P. I.v.a. 08159860967. L'amministratore in carica *pro tempore* per il condominio è il geometra Paolo Frisenna di Cormano il 04.09.2025 ha trasmesso la documentazione richiesta.

Millesimi di proprietà per le unità immobiliari: millesimi di proprietà 51,14 (appartamento).

Spese ordinarie annue medie di gestione immobili; circa Euro 1.300

Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2021/2023): circa Euro 13.000

Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia (marzo 2023), circa Euro 13.000

Spese straordinarie di gestione immobile, anni 2021/2023: nessuna preventivata (ma la manutenzione del tetto è improcrastinabile).

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).**

La richiesta degli atti di fabbrica al Comune di Cormano è stata effettuata il 01.09.2025; il giorno 11.09.2025 si è sentito telefonicamente il tecnico del Comune di Cormano che ha precisato che gli atti di fabbrica non sono esistenti (il fabbricato è precedente al 1934) e che esistono due pratiche edilizia più recenti: la prima del 1991 coeva all'atto di acquisto per opere interne (ex art. 26) e la seconda del 1944, una DIA per la realizzazione del bagno.

Si è in attesa della digitalizzazione di tali pratiche che verranno allegate successivamente.

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle dell'epoca della costruzione.

7.3 Conformità edilizia.

Vedi **Allegati G**.

Al sopralluogo, l'unità è risultata conforme.

7.4 Conformità catastale.

Vedi **Allegati C**.

Dalla consultazione del servizio Sister, la planimetria catastale sulla base dei dati desunti dal fascicolo e dalla documentazione reperita, risulta inesistente; si è fatta istanza agli uffici del catasto dando i riferimenti che compaiono nell'atto di provenienza affinché verificassero che esista quantomeno nel formato cartaceo. Si è ricevuto invito alla visura per il giorno 09.09.2025. Si sono in ogni caso reperiti altri documenti catastali che si allegano: in particolare: originali di impianto, elenco immobili per Mappale, estratto di mappa (**Allegati C**).

Il 10.09.2025 si è ottenuta la planimetria cartacea. In essa si evidenzia che ponte e ballatoio sono di pertinenza esclusiva dell'unità oggetto di valutazione e che il locale cucina originariamente era in prossimità del bagno.



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 anche confrontato con gli elaborati grafici degli atti di fabbrica, 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.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Lotto 1 Corpo A					
Abitazione	66,00	58,00	6,50	0,3	67,95
					67,95

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2024, residenziale di tipo economico in normale stato di conservazione valori da Euro/mq 1.300 a Euro/mq 1.550; qui lo stato di conservazione è scarso e vi sono infiltrazioni dal tetto e, pertanto, si considera un valore minore del minimo.
- Borsino immobiliare: 1° semestre 2025, zona periferica appartamenti di fascia inferiore alla media di zona, valore medio Euro/mq 1.500; il mercato è in crescita molto dinamico.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile con l'immobile principale trovato nello specifico segmento immobiliare, compravenduto negli ultimi 24 mesi.



9.2 Valutazione Lotto 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore Euro / mq	Valore complessivo (Euro)
<u>Lotto 1 Corpo A</u>			
Abitazione	67,95		
	67,95	1.050,00	71.347,50

9.3 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 in questa relazione.

<u>Lotto unico</u>	
Valore stimato	71.347,50
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	67.780,13
Spese condominiali dell'ultimo biennio	2.600,00
Regolarizzazione catastale e edilizia	1.500,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	63.680,13
arrotondato	64.000,00

N.B. Le spese condominiali dell'ultimo biennio sono state dedotte dal valore stimato.

N.B. si tratta di un 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 DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Si omette.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Si omette.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

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

- La planimetria catastale è irreperibile.
- In mancanza della planimetria catastale e fino a che essa non verrà reperita e verificata, la consistenza catastale, differenziata tra superficie interna e esterna come indicata nelle Visura catastale storica fa supporre



che, in assenza di altre pertinenze, il ballatoio fronti stante l'unità (e che serve soltanto questa), sia di proprietà esclusiva, aspetto confermato dalla descrizione contenuta nell'*Atto di provenienza*.

- Si segnala che dal tetto provengono infiltrazioni con effetti piuttosto evidenti e gravi.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo raccomandata.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 10 settembre 2025



l'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Documentazione catastale e Planimetria catastale.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visure storiche per immobile.
- F. Ispezioni ipotecarie.
- G. APE
- H. Atti edilizi e progetti.
- I. Aspetti di natura condominiale.

