

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

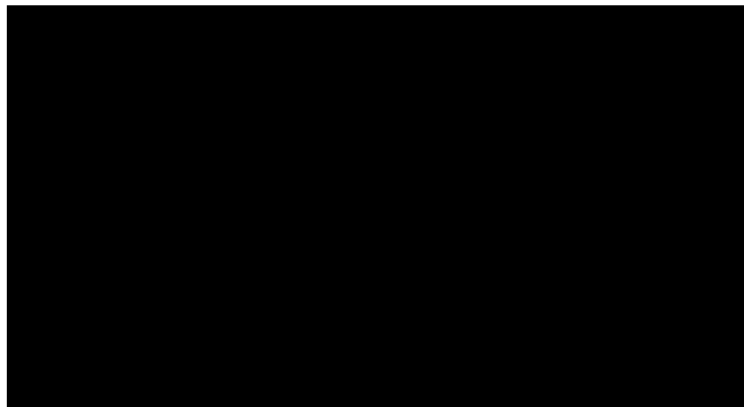
RG. 266/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa C. TRENTINI**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Bussero, via Angelo Barzago n.6



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Bussero via Angelo Barzago n.6

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 4 particella 292 subalterno 702

via Barzago Angelo n.6 piano 4-S1

### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutato come da certificato contestuale (all. 1).

### Prezzo del lotto, al netto delle decurtazioni

da libero: € 114.000,00 (centoquattordicimila euro)

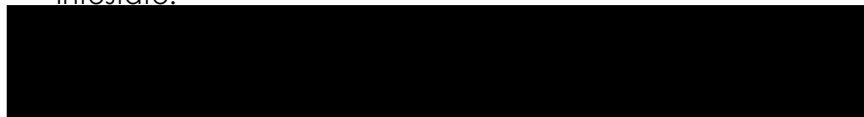
## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Bussero via Angelo Barzago n.6, **appartamento** al piano quarto, composto da due locali, cucina, bagno e balcone, oltre a locale ad uso cantina posto al piano seminterrato.

### Quote e tipologia del diritto pignorato

- Intestato:



### Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bussero come segue:

dati identificativi: **foglio 4 particella 292 subalterno 702**

dati classamento:, cat. A/3, classe 3, cons. 4 vani

Indirizzo: via Barzago Angelo n.6 piano 4-S1 (all. 2).

Dati derivanti da: scheda del 08/07/1962 (Annotazione di immobile: ISTANZA N. 886876/03 - EX FG. 4 MAP. 292 SUB. 16 – vedasi all. 2) che non risulta disponibile presso la banca dati del N.C.E.U. (vedasi all. 3)

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

Appartamento: da nord-ovest altra proprietà, vano scala, altra proprietà a nord-est altra proprietà, a sud-est via Barzago e a sud-ovest cortile altra proprietà.

Cantina: da nord-ovest cortile, a nord-est e sud-est corridoio comune, a sud-ovest altra proprietà.

## 2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 4)

In Comune di Bussero

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie oltre ad Residenza Socio Sanitaria.

Collegamento alla rete mobile: a circa 2 Km ingresso svincolo di Agrate dell'Autostrada Milano-

Venezia.

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 5)**

Edificio di cinque piani fuori terra, oltre piano interrato; l'ingresso allo stabile è localizzato nel cortile accessibile dalla pubblica via tramite un atrio.

- struttura: cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestimento intonaco tinteggiato;
- accesso: portone in alluminio e specchiature in vetro;
- atrio e scala interna: pavimento e rampe parallele con rivestimento in marmo;
- portineria: non presente;
- ascensore: no;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 6)**

Il bene è composto da due locali, cucina, bagno e balcone, oltre a locale ad uso cantina posto al piano seminterrato.

- esposizione: semplice;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle di grés e marmette in cls granigliato;
- infissi esterni: alluminio rivestiti in PVC e vetro camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: stufa a gas nel corridoio non funzionante;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile in legno, vaso igienico, bidet e box doccia;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

## **2.4. Certificazioni energetiche:**

No certificazione nella banca dati del CENED.

## **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non è stata fornita nessuna certificazione.

## **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non è stata fornita nessuna certificazione.

# **3 STATO OCCUPATIVO**

## **3.1. Detenzione dei beni**

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutato come da certificato contestuale (all. 1).

# **4 PROVENIENZA**

Lo scrivente ha esaminato la relazione ipotrascrizonale in atti redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico dei beni (vedasi all.7), da cui è emerso quanto segue:

## **4.1. Attuali proprietari**

aveva acquistato il bene esecutato, dal [REDACTED] con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 26301/13667 part. del 1.3.2004 (all. 8).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

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**

nessuna

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

- **Iscrizioni**

-ipoteca volontaria per € 210.00 a favore di Unicredit Banca per la Casa s.p.a. contro [REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 26303/6209 part. del 1.3.2004 (con rinnovazione iscritta al n° 23552/3906 del 27.2.2024).

- **Pignoramenti**

- a favore di FINN SPV s.r.l. contro [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 38468/26668 part. del 24.3.2025.

## 6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dallo Studio Tesoriero.

### 6.1 **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da documentazione inviata dall'Amministrazione del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 650 circa (vedasi all.9).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia:

Dalla medesima comunicazione all.9, risultano spese insolute, pari a € 3.818,14.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile è stata realizzata a seguito di titolo edilizio precedente al 1° settembre 1967.

### 7.1 **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- Dall'accesso eseguito presso gli uffici tecnici del Comune di Bussero lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato comprendente il bene esecutato, è stato realizzato a seguito di Nulla Osta ad edificare n° 11 del 1959 oltre a Autorizzazione di Abitabilità del 15.3.1961 (all. 10).

Al sopralluogo la parte abitativa risulta conforme con quanto indicato nel titolo edilizio n° 11 del 1959 (all. 10); altresì per quanto concerne il locale ad uso cantina, nel corso del sopralluogo, lo scrivente

ha potuto rilevare alcune difformità con quanto rappresentato nella documentazione planimetrica allegata al titolo edilizio.

Tali difformità, a titolo cautelativo, potranno essere sanate dall'ipotetico acquirente presentando, previo parere del competente ufficio tecnico comunale, "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.075 a titolo oblativo; ai predetti costi dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione dell'istanza comunale pari a € 2.500.

## 7.2 Conformità catastale

Avendo lo scrivente appurato che non risulta disponibile la scheda del 08/07/1962 presso la banca dati del N.C.E.U. (vedasi all. 3), al momento risulta impossibile attestare la conformità catastale del bene. A titolo cautelativo, si ritiene di dover predisporre un DOCFA di variazione catastale, i cui costi sono stimabili in € 400.

## 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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	58,38	100%	58,38
Balcone	Sup. lorda di pavimento	2,00	25%	0,25
Cantina	Sup. lorda di pavimento	7,32	30%	2,20
<b>Totale</b>				<b>61,08</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Inoltre, si è considerato per quanto concerne il valore del bene, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Per quanto concerne l'appartamento, andranno altresì considerate a detrazione i costi di sanatoria edilizia e di aggiornamento catastale, quantificati globalmente in € 3.900,00

Infine, dovrà essere detratto il valore delle spese insolute, come da comunicazione dell'Amministratore del Condominio (all.9)

## 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2024 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024.
  - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° semestre 2024.

Tutto ciò premesso e formulate infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valuta per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

## 9.2 Valutazione

61,08 mq x 2.100 €/mq = € 128.268

### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.	- € 6.413,40
- Sanatoria edilizia e variazione catastale	- € 3.900,00
- Spese insolute	- € <u>3.818,14</u>

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 114.136,46

**Arrotondato a € 114.000,00 (centoquattordicimila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato.**

\* \* \* \*

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 11.9.2025

