

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 12408/2014

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Maria Burza

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Intera proprietà di unità immobiliare nel
Comune di Milano, Via dei Conti Biglia, 2



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Immobile in Milano, via dei Conti Biglia n. 2 Categoria: A/2 [abitazione civile]

Dati Catastali: foglio 76, particella 74, subalterno 4

Osservazioni dell'esperto

Il numero civico non è riportato fronte strada.

Stato occupativo

Abitata dagli esecutati al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 2 Aprile 2025.

Contratti di locazione in essere

Non sussistono contratti di locazione regolarmente registrati aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa degli esecutati.

Verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 286.000,00
Occupato:	Non ricorre il caso	/

LOTTO 001(unico) (Appartamento)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), via dei Condi Biglia, 2 – immobile ad uso abitazione composto da piano terra con ingresso su soggiorno con affaccio su giardino ad uso esclusivo, a sinistra corridoio centrale, a sinistra cucina, studio, bagno, in fondo ripostiglio, a destra camera, bagno. Scala esterna di discesa al piano interrato, qui disimpegno centrale n. 3 locali cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero di proprietà di:

- [REDACTED] nato a Milano il 25/01/1961 per la quota di 2/3 nuda proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 1/3 proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 2/3 usufrutto in regime di separazione dei beni;

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestazione attuale:

- [REDACTED] nato a Milano il 25/01/1961 per la quota di 2/3 (nuda proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 1/3 (proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 2/3 (usufrutto) in regime di separazione dei beni;

dati identificativi: **fg. 76, part. 74, sub. 4**

dati classamento: categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 125 m², escluse aree scoperte 125 m², rendita € 759,19.

Indirizzo: Via Dei Conti Biglia, 2 – Milano (MI). Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.4. Coerenze

Del piano terra (da nord in senso orario)

Stessa ditta, stessa ditta, giardino ad uso esclusivo, stessa ditta.

Del piano interrato (da nord in senso orario)

Stessa ditta, terrapieno di proprietà.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI). Fascia/zona: periferica: Niguarda, Bignami, Parco Nord, via Dei Coti Biglia n. 2

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica prevalentemente agricola – residenziale.

Tipologia prevalente: contesto rurale recuperato ad uso residenziale.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico modesto con limitati parcheggi.

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria e giardini pubblici. Uffici pubblici e negozi a meno di 1 km.

Attrazioni paesaggistiche: area agricola Parco Nord Milano.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana a circa 800 m, fermata autobus a 300 m.

Collegamento viabilistico alla rete autostradale: a circa 4 km svincolo Comasina A4.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico) L'unità immobiliare è parte di un complesso rurale ricostruito negli anni 2000 – 2004.

- Struttura: c.a e muratura
- Facciate: intonacate al civile e dipinte con parti in mattoni pieni.
- Pavimentazioni esterni: parti comuni in pietra o sasso, giardino di uso esclusivo.
- Accesso: cancelli in ferro fronte strada e cancelli in ferro su area comune e giardino di uso esclusivo.
- Scala esterna di accesso alle cantine: in c.a., con finitura grezza.
- Ascensore: non presente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali degli stabili: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato – fotografico)

L'abitazione è composta da fabbricato residenziale autonomo al piano terra con giardino di pertinenza esclusiva e sottostanti cantine.

- Esposizione: su tutti i lati.
- Pareti: intonacate e tinteggiate.
- Plafoni: tetto a vista in legno.
- Pavimenti: nelle zone abitative ceramica o parquet, in cantina gres rosso.
- Infissi esterni: in legno tinto con doppi vetri. Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane in legno tinto.
- Porta d'accesso: in legno tinto.
- Porte interne: in legno tinto.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sottotraccia con quadretto d'utenza e contatore a lato ingresso; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto termico: centralizzato in locale caldaia esterno alimentata a metano; radiatori in ghisa in tutti i locali privi di valvole termostatiche e privi di contabilizzatori. E' presente stufa interna a pellet.
- Acqua calda sanitaria: fornita dal medesimo impianto centralizzato.

- Servizi igienici: n. 2 bagni con finestra dotato di lavabo, wc, bidet, vasca e attacco e scarico per la lavatrice.
- Impianto di condizionamento: non presente.
- Altezza dei locali: 2,80 – 3,70 m.
- Condizioni generali: buone.

Cantine

- Materiali come sopra descritti – h. 2,65.

2.4. Certificazioni energetiche

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 23.10.2025 risulta assente l'attestato di prestazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

In data 2 Aprile 2025 è stato effettuato il prescritto sopralluogo; l'abitazione era occupata dagli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa gli esecutati.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

1. [REDACTED] nato a Milano il 25/01/1961 per la quota di 2/3 (nuda proprietà) in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 1/3 (proprietà) in regime di separazione dei beni;
3. [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 2/3 (usufrutto) in regime di separazione dei beni;

Il fabbricato è stato originariamente acquisito in forza di

- atto di vendita del 19.03.1977 a rogito notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano rep. 6434458 registrato a Monza il 08.06.1977 al n. 6625 serie IV per acquisto da Biagetti Avv, Franco;
- atto di vendita del 05.06.1989 a rogito notaio Enrico Chiodi Daelli di Milano rep. 763827/7782 registrato a Milano il 21.06.1989 al n. 6862 serie IV per acquisto da Buenostex Financiere.

4.2. Precedenti proprietari

Non si riportano i precedenti proprietari in quanto ante ventennio dal pignoramento immobiliare.

Osservazioni dell'esperto

Nessuna.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile alla data del 05.03.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Come descritto al punto 5.2.

- **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**

Impegno ai sensi L.R. n. 93/1980 al mantenimento delle edificazioni al servizio dell'attività agricola.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 03.08.2022 ai nn. 65795/12727 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19.09.2022 rep. 658 Notaio Bollini Luca a favore di Organa SPV srl

contro per il bene in esecuzione:

- [REDACTED] nato a Milano il 25/01/1961 per la quota di 2/3 (nuda proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 1/3 (proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 2/3 (usufrutto) in regime di separazione dei beni;

Importo ipoteca € 1.032.914,00 di cui capitale € 516.457,00 gravante sul bene pignorato ed altri.

Ipoteca giudiziale iscritta il 01.06.2012 ai nn. 27935/4250 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano rep. 14916 a favore Intesa San Paolo Spa
contro per il bene in esecuzione:

- [REDACTED] nato a Milano il 25/01/1961 per la quota di 2/3 (nuda proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 1/3 (proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 2/3 (usufrutto) in regime di separazione dei beni;

Importo ipoteca € 155.555,55 di cui capitale € 155.555,55 in estensione alla precedente gravante sul bene pignorato ed altri.

Ipoteca giudiziale iscritta il 01.06.2012 ai nn. 27934/4249 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano rep. 14916 a favore Intesa San Paolo Spa contro per il bene in esecuzione:

- [REDACTED] nato a Milano il 25/01/1961 per la quota di 2/3 (nuda proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 1/3 (proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 2/3 (usufrutto) in regime di separazione dei beni;

Importo ipoteca € 836.000,00 di cui capitale € 836.000,00 in estensione alla precedente gravante sul bene pignorato ed altri.

- **Trascrizioni**

Scrittura privata con sottoscrizione autentica trascritto in data 12.06.2012 ai nn. 29814/21785 derivante da atto tra vivi – contratto preliminare Notaio Schiavi Lidio del 11/06/2012 rep 118332/32817. a favore di Pavarin Massimo ad Adria (Ro) nato il 05/02/1963 contro per il bene in esecuzione:

- [REDACTED] nato a Milano il 25/01/1961 per la quota di 2/3 (nuda proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 1/3 (proprietà) in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Brandico (Bs) il 13/06/1928 per la quota di 2/3 (usufrutto) in regime di separazione dei beni;

Atto notarile pubblico trascritto in data 09.06.2010 ai nn. 34288/21856 derivante da atto tra vivi – costituzione di fondo patrimoniale Notaio Bollini Luca del 13/05/2010 rep 10258/3239. a favore di

[REDACTED] nato a Milano il 25/01/1961
[REDACTED] nata a Milano il 13/04/1963

contro per il bene in esecuzione:

- [REDACTED] nato a Milano il 25/01/1961 per la quota di 2/3 (nuda proprietà) in regime di separazione dei beni;

6 CONDOMINIO

Pur essendoci parti comuni non è stato costituito il condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: dalle verifiche effettuate non risultano spese di gestione salvo la ripartizione dei costi di riscaldamento ed acqua calda.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Nessuna.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

CIS: non presente.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese comuni 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. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile ha accessibilità in piano dalla strada comunale fino all'ingresso dell'edificio. La discesa al piano cantina è possibile con l'uso delle scale esterne non dotate di servoscala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, si indicano di seguito gli atti di assenso costruttivi relativi all'edificazione del complesso rurale

Non sono state apportate modifiche richiedenti provvedimenti concessori ed autorizzativi.

Strumento urbanistico

- Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ambito parco Nord Milano art. 35 NTA del Piano delle regole e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- Concessione per opere edilizie del 25/7/2000 PG 166801400/2000
- Concessione per opere edilizie del 11/12/2001 PG 45535176/2001
- Denuncia di inizio attività del 17/9/2003 PG 561701/2003;
- Denuncia di inizio attività del 28/7/2004 PG 805811/2004;
- Richiesta del certificato di agibilità presentata in data 16/12/2004 PG 1258252/2004;

7.2. Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo presso il bene in esame si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide con gli atti di assenso costruttivi raccolti presso il Comune di Milano.

Per quanto detto sopra, il sottoscritto dichiara la **conformità** edilizia.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Si dichiara pertanto la **conformità** catastale.

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, 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione	mq.	83,60	100%	83,60
Cantine	mq.	110,00	25%	27,50
Giardino	mq.	49,40	10%	4,94
				116,04
mq lordi				mq commerciali

9 STIMA**10.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile 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 del bene.

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.

10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2024
Zona D33 – Periferica/Niguarda/Bignani/Parco Nord

Abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 2.900,00 €/m² - prezzo max. 3.900,00 €/m²

Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 2.200,00 €/m² - prezzo max. 2.700,00 €/m²

- BORSINO IMMOBILIARE - MILANO

Periodo: ATTUALE on line

Comune di Milano: zona Periferica/Niguarda/Bignani/Parco Nord

Abitazioni in stabili di fascia media:

Centro: valore minimo €/mq. 3.026,00 – valore massimo €/mq. 4,162,00 – valore medio €/mq. 3.593,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia (qualità inferiore alla media di zona):

Centro: valore minimo €/mq. 2.621,00 – valore massimo €/mq. 3.063,00 – valore medio €/mq. 2.842,00

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Milano, nella zona in esame, il sottoscritto non ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per abitazioni comparabili per ubicazione e stato conservativo oscillano nei medesimi parametri sopra indicati.

10.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con cantina e guardino	A/2	116,04	€ 2.600,00	€ 301.704,00
				€ 301.704,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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** € 301.724,00

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 15.086,20**

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 286.637,80

arrotondato € 286.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: Non ricorre il caso € 0,00

Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

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 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in esame e gli esecutati quali dante causa (vedi dichiarazione dell'Agenzia delle entrate allegata).

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il bene non è convenientemente divisibile.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Roberto Capra dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e agli esecutati 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: 29 Maggio 2025

l'Esperto Nominato

Arch. Roberto Capra

ALLEGATI

- a) Foto esterne, interne
- b) Visura catastale
- c) Planimetria catastale
- d) Ispezione ipotecaria
- e) Atto di provenienza
- f) Inquadramento territoriale e vista dall'alto
- g) Strumentazione urbanistica comunale
- h) Atti di assenso costruttivo, agibilità
- i) Visura Ape
- j) Convenzione affitto agraria
- k) Impegnativa al mantenimento dell'attività agricola
- l) Valori immobiliari