



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 466/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Burza

Custode Giudiziario: Avv. Paola Murru

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Milano,
Via Privata Alberico Da Barbiano n. 5



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323
Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI – LOTTO UNICO**CORPO A (APPARTAMENTO)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Privata Alberico Da Barbiano n. 5, piano: 1°.

In merito alla descrizione, come da lettura della scheda catastale acquisita, si rimanda al Capitolo successivo, ovvero, per la corrispondente descrizione dello stato di fatto in data sopralluogo, si rimanda ai Capitoli specifici.

L'unità immobiliare abitativa al piano primo sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 33,00.

DATI CATASTALI:

foglio 17, particella 123, subalterno 502, zona censuaria 3, **categoria A/4**, classe 4, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale: mq. 33, totale escluse aree scoperte: mq. 33, Rendita Catastale Euro 166,56, Via Alberico Da Barbiano n. 5, piano: 1.

CORPO A.1 (ANNESSO SOLAIO)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Solaio, sito in Comune di Milano, Via Privata Alberico Da Barbiano n. 5, piano: 2°.

In merito alla descrizione, come da lettura della scheda catastale acquisita, si rimanda al Capitolo successivo, ovvero, per la corrispondente descrizione dello stato di fatto in data sopralluogo, si rimanda ai Capitoli specifici.

L'unità immobiliare C/2 – Solaio al piano secondo sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 33,00.

DATI CATASTALI:

foglio 17, particella 123, subalterno 706, zona censuaria 3, **categoria C/2**, classe 1, consistenza mq. 29, superficie catastale totale: mq. 35, Rendita Catastale Euro 31,45, Via Alberico Da Barbiano n. 5, piano: 2.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

L'esperto attesta che, allo stato di fatto in data sopralluogo, le unità immobiliari ai subb. 502 A/4 – Appartamento al piano 1° e sub. 706 C/2 – Solaio al (sovrastante) piano 2° risultano comunicanti, attraverso una scala interna in legno, a formazione di un'unica unità immobiliare, ad uso abitazione;

N.B.: nella scheda catastale del solaio risulta assente la parete posta ad Est e risulta presente un vano di accesso posto ad Ovest (comunicanti con proprietà di terzi).

Per tali circostanze, si rimanda ai Capitoli successivi e al Capitolo specifico 7° Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi – prezzo base d'asta: Euro **71.000,00**

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro **60.000,00**

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 31/07/2025 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 03/08/2025 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

LOTTO UNICO

Corpo A e Corpo A.1: Appartamento e annesso Solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CORPO A (APPARTAMENTO)

1.1. Descrizione dei beni (catastale)

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Come già anticipato *supra* al Riepilogo sintetico dei dati essenziali, **l'identificazione di seguito dei beni immobili di cui al Corpo A sarà relativa alla esclusiva LETTURA della scheda catastale attuale acquisita.**

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Privata Alberico Da Barbiano n. 5, piano: 1°; composto come di seguito esposto: ingresso/soggiorno/angolo cottura, locale camera, antibagno e servizio.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, il **XXXXXXXXXX**, c.f.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, stato civile libero.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 03/08/2025, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 17, particella 123, subalterno 502, zona censuaria 3, **categoria A/4**, classe 4, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale: mq. 33, totale escluse aree scoperte: mq. 33, Rendita Catastale Euro 166,56, Via Alberico Da Barbiano n. 5, piano: 1.

Dati derivanti da:

- variazione del 22/11/2000 pratica n. 195378 in atti dal 22/11/2000 – vsi – (vrz. spazi interni) (n. 65721.1/2000);
- variazione del 22/11/2000 pratica n. 194762 in atti dal 22/11/2000 – frz – (frazionamento) (n. 65695.1/2000), (precedente identificativo catastale: sub. 23);
- costituzione in atti dal 06/06/1991.

Precisazioni:

L'esperto fa presente che la scheda catastale acquisita riporta quanto segue:
ballatoio (di accesso) in comproprietà con altre unità immobiliari.

1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Cortile al mappale 121, proprietà di terzi, cortile al mappale 123, proprietà di terzi.

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

Nessuna.

CORPO A.1 (ANNESSO SOLAIO)

1.6. Descrizione dei beni (catastale)

OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Come già anticipato *supra* al Riepilogo sintetico dei dati essenziali, **l'identificazione di seguito dei beni immobili di cui al Corpo A.1 sarà relativa alla esclusiva LETTURA della scheda catastale attuale acquisita.**

Solaio, sito in Comune di Milano, Via Privata Alberico Da Barbiano n. 5, piano: 2°; composto, come di seguito esposto: area di solaio; N.B.: nella scheda catastale del solaio non risultano divisioni con il solaio posto ad Est, nonché, risulta presente un vano di accesso posto ad Ovest (entrambi comunicanti con proprietà di terzi).

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, il **XXXXXXXXXX**, c.f.: **XXXXXXXXXXXXXX**, stato civile libero.

1.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 03/08/2025, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 17, particella 123, subalterno 706, zona censuaria 3, **categoria C/2**, classe 1, consistenza mq. 29, superficie catastale totale: mq. 35, Rendita Catastale Euro 31,45, Via Alberico Da Barbiano n. 5, piano: 2.

Dati derivanti da:

- variazione del 23/01/2001 pratica n. 65717 in atti dal 23/01/2001 classamento u.i. già sub. 504 parte (n. 3003.1/2001);
- variazione del 23/01/2001 pratica n. 63540 in atti dal 23/01/2001 – frz del sub. 504 - (n. 2873.1/2001).

Precisazioni:

L'esperto fa presente che la scheda catastale acquisita riporta quanto segue:
unità in corso di definizione.

1.9. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Cortile al mappale 121, solaio di terzi, cortile al mappale 123, solaio di terzi.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano, **Via Privata Alberico Da Barbiano n. 5**

Fascia/zona: D32/Periferica/BOVISASCA, AFFORI, ROSSI, COMASINA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare condominiale situato in Milano, nella zona di **Bruzzano**, in Via Privata Alberico Da Barbiano con accesso dal numero **civico 5** - portone fronte strada automatizzato in legno di accesso all'edificio in questione, e civico 9 - cancello automatizzato pedonale e carrabile di immissione nell'area cortilizia comune al mapp. 121, ove insistono altri fabbricati residenziali.

L'area a contorno è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale, nelle immediate vicinanze si trovano il Parco Nord e il Cimitero di Bruzzano.

Il quadro dei servizi di supporto alla residenza risulta discreto, attività commerciali e attività polifunzionali si trovano nelle immediate vicinanze in Bruzzano, compresi i trasporti pubblici di superficie, mentre, la stazione ferroviaria di Milano Bruzzano Parco Nord si trova a circa 600 mt lungo la Via Pesaro, e la linea metropolitana più vicina è la MM3 – fermata Comasina a circa 1 km attraverso Via Antonio Oroboni.

L'immobile è distante dal centro cittadino di Milano circa 10 km e raggiungibile da fuori Milano mediante l'Autostrada Torino - Milano - Venezia, innesto di Cormano, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di discreto livello urbano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Come già anticipato, le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare condominiale situato in Via Privata Alberico Da Barbiano **civico 5**.

L'edificio residenziale in questione si sviluppa in parte frontalmente lungo la stessa Via ed è costituito dal piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto destinato ai solai.

L'accesso principale al fabbricato avviene direttamente dal fronte strada, mediante un portone automatizzato in legno, che conduce attraverso l'androne comune all'area cortilizia interna al mappale 123, nonché al corpo scale posto all'interno dell'androne sulla destra (senza elevatore) costituito da gradini in beola rustica, il quale conduce al primo livello di immissione al ballatoio comune e al piano secondo sottotetto (pianerottoli e corridoi in piastrelle di cotto e beola rustica), ove sono ubicate le unità immobiliari in questione ed oggetto di stima.

Le facciate del fabbricato sul fronte strada sono caratterizzate da lesene/cemento stollato sino all'intradosso del piano primo e da intonaco civile ai piani superiori, e sono caratterizzate dalla presenza di bassorilievi, a contorno delle aperture, altresì, da ornamenti in rilievo costituiti da fasce verticali ed orizzontali, presenti nei sottobalconi e nel sottogronda.

Le facciate interne si presentano con intonaco civile/plastico e normalmente tinteggiate.

Il fabbricato è sprovvisto di servizio di portineria, nonché è sprovvisto di ascensore.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, in relazione allo stato generale di manutenzione delle facciate all'esterno fronte strada, delle facciate interne, delle parti comuni di accesso al corpo scale e ai pianerottoli/ballatoio, nonché, dell'impiantistica, si descrive che le condizioni sono discrete/mediocri, ovvero, necessita di un restauro conservativo generale.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

PREMESSA - OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

Richiamando l'identificazione e descrizione Catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, di cui sopra al Capitolo 1°, **l'esperto precisa che la descrizione di seguito degli stessi beni immobili di cui ai CORPI A e A.1 sarà esposta congiuntamente ed esclusivamente in ordine alle destinazioni d'uso reali e allo stato di fatto in data sopralluogo**, evidenziando nuovamente che, **allo stato di fatto in data sopralluogo**, le unità immobiliari ai subb. 502 A/4 – Appartamento al piano 1° e sub. 706 C/2 – Solaio al (sovrastante) piano 2° risultano comunicanti, attraverso una scala interna in legno, a formazione di un'unica unità immobiliare, ad uso abitazione; **N.B.: nella scheda catastale del solaio non risultano divisioni con il solaio posto ad Est, nonché, risulta presente un vano di accesso posto ad Ovest (entrambi comunicanti con proprietà di terzi).**

Per tali circostanze, si rimanda al Capitolo specifico 7° Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.

CORPO A (APPARTAMENTO) - STATO DI FATTO
CORPO A.1 (ANNESSO SOLAIO) - STATO DI FATTO

Descrizione tipologica interna - CORPI A e A.1:

Al fine di una migliore lettura della distribuzione tipologica, l'esperto ritiene di descrivere dapprima sinteticamente i **CORPI A e A.1**:

CORPO A – SUB. 502 – A/4 APPARTAMENTO – PIANO 1°:

ingresso (dal ballatoio comune al piano), soggiorno/angolo cottura, servizio, locale camera con presenza di scala interna in legno di accesso al sovrastante livello;

CORPO A.1 – SUB. 706 – C/2 SOLAIO – PIANO 2°:

scala interna in legno di accesso al sottostante livello, disimpegno, due porzioni di solaio ad uso camera, ingresso dal pianerottolo comune al piano.

Descrizione interna sintetica dei materiali - CORPI A e A.1:

- esposizione: Nord/Sud per il Corpo A;
- porta di accesso appartamento al piano 1°: in legno tamburato e tamponato (presenza di sopraluce); si descrive inoltre che nella soglia della porta risulta presente un muretto alto circa 25 cm (presumibilmente per il passaggio impianti);
- porta di accesso solaio al piano 2°: assente al piano;
- infissi esterni: in alluminio termo laccato;
- sistema di oscuramento: persiane ad ante in legno;
- porte interne: in legno e a soffietto per il solaio;
- scala interna: in legno, lineare;
- Solaio: in legno e putrelle in ferro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica per tutti i locali;
- pareti e plafoni: intonacati a civile e tinteggiati;
- rivestimenti: in ceramica per il servizio e per lo spazio cottura;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia e a vista;
- impianto idrico: sotto traccia e a vista;
- impianto termico: si rileva la presenza di radiatori e boiler elettrico per l'acqua sanitaria;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali al piano 1°: altezza mt. 2,04/1,96 circa;
- altezza dei locali al piano 2°: altezza mt. 2,07 circa;
- **condizioni generali: mediocri/pessime (da ristrutturare).**

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare residenziale oggetto di stima al sub. 502 (CORPO A) Non è fornita di attestato di prestazione energetica in corso di validità.

Per quanto concerne l'unità immobiliare Non residenziale oggetto di stima al sub. 706 (CORPO A.1), l'esperto attesta che la stessa Non è fornita dell'attestato di prestazione energetica, ovvero, Non essendo la stessa dotata di impianto di climatizzazione invernale, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. VIII/8745 del 22/12/2008, si esclude l'attuazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, sempre come da quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione dei beni**

Il sopralluogo esterno ed interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 15/09/2025, in modalità congiunta, come da accordi intercorsi con il Custode Giudiziario nominato, alla presenza, e previo consenso, del proprietario.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 27/08/2025 dagli Uffici preposti, l'esperto attesta che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, **Non** risultano contratti di locazione/comodato registrati per il soggetto esecutato, indicato per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in S.M. Capua Vetere (CE), che fa stato fino al 16/05/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 03/08/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Orazio De Giovanni, in data 20/09/2006, ai nn. 237189/12157 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 04/10/2006 ai nn. R.G./R.P. 83122/50137, i Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX hanno venduto al Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (stato civile libero), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

La copia semplice del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, acquisita a mezzo ispezione telematica – titolo cartaceo tramite piattaforma Sister.

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 03/08/2025, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in S.M. Capua Vetere (CE), che fa stato fino al 16/05/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 03/08/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Ipoteca volontaria iscritta in data 04/10/2006, ai nn. R.G. e R.P. 83123/17321, derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale in Euro 140.000,00, per un totale in Euro 280.000,00, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;

PIGNORAMENTI:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 07/05/2025, ai nn. R.G. e R.P. 30902/22481, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;

Sezione D della nota: l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 225.203,42 oltre ad interessi e spese.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona fisica, in data 03/08/2025, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

5.4. In osservanza al quesito del G.E., l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, Non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il Condominio Alberico Da Barbiano 5/9 (Creditore intervenuto) è amministrato dallo Studio Dellegrazie di Geom. Michele Dellegrazie, con sede in Via F. Brunelleschi n. 21 in Cinisello Balsamo (MI), che, a mezzo mail in data 01/10/2025, ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale – LOTTO UNICO

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 669,00

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

€ 1.338,00 circa (biennio)

Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

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. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuto

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima che **la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

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

Premessa l'edificazione del fabbricato in questione *ante* 01/09/1967, come altresì indicato espressamente nell'atto di provenienza/compravendita degli immobili in capo all'odierna Proprietà, premesso altresì che l'attuale Proprietà non ha apportato modifiche né presentato pratiche edilizie e catastali inerenti gli immobili in esame, le cui schede catastali sono datate 200/2001 *post* frazionamento e (già) agli odierni subalterni 502 e 706, l'esperto, tramite il Portale **INPratica** del Comune di Milano, in seguito alla consultazione/ricerca, ove fattibile, degli estremi delle pratiche edilizie esistenti per le porzioni immobiliari in esame, ha richiesto l'accesso agli atti edilizi esistenti in relazione alla via Alberico Da Barbiano civico 5.

In relazione a tale istanza, l'esperto segnala che è ancora in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio competente.

Per tali incombenze, l'esperto ritiene di dover integrare la presente relazione all'esame della documentazione che sarà visionata ed acquisita, considerata altresì la data della prossima udienza.

7.2. Conformità catastale

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Catastali acquisite con lo stato di fatto (in assenza/attesa di documentazione Comunale), **l'esperto può solo attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, ai subb. 502 e 706 (CORPI A e A.1), a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto all'interno Non risulta conforme alle schede planimetriche catastali attuali**, precisando che le difformità (edilizie presunte) e catastali riscontrate sono riconducibili alla messa in comunicazione dell'appartamento al piano 1° con l'annesso e sovrastante solaio al piano 2° tramite scala interna in legno, allo stato di fatto, a formazione di un'unica unità immobiliare, ad uso abitazione.

- In relazione alle (presunte) difformità edilizie riscontrate, l'esperto ritiene di Non potersi esprimere in merito alla tipologia della pratica edilizia del caso in questione, in quanto, come di consueto, la pratica edilizia deve essere sottoposta dapprima agli Enti preposti in ordine alla possibile sanatoria, e conseguentemente, non può esporre gli eventuali oneri concessori derivanti e in caso del buon esito, **né gli eventuali costi esatti in caso di ripristino e/o parziale dello stato di fatto.**

N.B.: La valutazione tecnica esposta nel presente Capitolo, nel caso particolare in questione, in assenza/attesa di documentazione Comunale, è essenzialmente l'analisi della documentazione catastale in relazione alla preparazione/esperienza professionale dell'esperto; di conseguenza, le valutazioni anche giuridiche espresse non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le Pubbliche Amministrazioni, i cui Uffici possono naturalmente condividere o meno l'analisi dell'esperto, dando atto che ogni eventuale onere derivante da un'eventuale diversa posizione di detti Uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi esclusivamente a totale carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni immobili.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti (agibilità/abitabilità - se approvate) e contestuale aggiornamento delle visure e del nuovo Docfa in relazione all'aggiornamento delle schede catastali.

I costi medi professionali per la redazione della/e pratica/che edilizia/e in questione che coinvolgono le unità immobiliari ai piani 1° e 2° (CORPI A e A.1) possono essere preventivabili in € 1.000,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 1.000,00, **per un totale in € 3.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. **Le superfici sono state omogeneizzate** in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

LOTTO UNICO - CORPI: A e A.1 - CALCOLO SUPERFICI					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Appartamento	502	1	33,00	100%	33,00
Solaio	706	2	33,00	100%	33,00
TOTALE GENERALE			66,00		66,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

Trattasi di proprietà ubicata in una zona periferica a Nord di Milano – quartiere di Bruzzano, che gode comunque di condizioni di buona appetibilità, nel caso specifico, sia per la vicinanza alle attività commerciali e ai servizi pubblici di superficie, presenti in Bruzzano, sia per la vicinanza alla ferrovia, alla metropolitana milanese, e alla Autostrada A4 To/Mi/Ve.

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'edificio, ovvero, di tutti gli aspetti correlati alla manutenzione, all'impiantistica generale delle parti comuni, l'esperto conferma la necessità di un restauro generale.

In merito alle unità immobiliari oggetto di stima, si conferma quanto precedentemente descritto, in merito alla situazione edilizia/catastale e in riferimento alle condizioni attuali generali manutentive dei subalterni interessati, ovvero, si conferma la necessità di una ristrutturazione generale.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, altezza di piano (primo e secondo sottotetto), assenza di elevatore, caratteristiche tipologiche, materiali impiegati, esposizione dei locali, **difformità edilizie e catastali**, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano – Via Privata Alberico Da Barbiano e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

- Ufficio Visure - Comune di Milano
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2025

9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto come di seguito esposto:

LOTTO UNICO - CORPI: A e A.1 - VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Subb.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
Appartamento	502	1	33,00	€ 1.600,00	€ 52.800,00
Solaio	706	2	33,00	€ 800,00	€ 26.400,00
TOTALE			66,00		€ 79.200,00
TOTALE Arrotondato					€ 79.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore - piena proprietà - LOTTO UNICO	€ 79.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.950,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 1.338,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 3.000,00
Totale	€ 70.712,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 71.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili e al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 71.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 60.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO: CORPI A e A.1: SUBB. 502 e 706:**APPARTAMENTO E ANNESSO SOLAIO AI PIANI 1° - 2°****VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI –****CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA****€ 71.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa al piano 1°, con l'annesso solaio al piano 2° sottotetto, allo stato attuale Non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **L'esperto si riporta integralmente al Capitolo 7° Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.**

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 13 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf, dichiarando di provvedere ad inviarne copia ai Creditori Procedente e Intervento, nonché al debitore.

Basiglio (MI), lì 26 Ottobre 2025

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico

ALLEGATI:

- 1) N. 02 visure storiche catastali
- 2) N. 02 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona
- 5) copia atto provenienza
- 6) copia mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 7) copia mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale
- 8) documentazione fotografica
- 9) copia privacy elaborato di stima

