

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 615/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Cassano d'Adda n. 16



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A:**

Beni in: Milano Via Cassano d'Adda n. 16 Piano 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 555 Particella 118 Subalterno 701

Corpo B:

Beni in: Milano Via Cassano d'Adda n. 16 Piano S1

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 555, particella 118, subalterno 703

Stato occupativo**Corpo A:**

al sopralluogo occupato saltuariamente da parenti dei debitori

Corpo B:

al sopralluogo occupato da beni mobili dei debitori

Contratti di locazione in essere**Corpo A e B:**

nessuno

Comproprietari**Corpo A e B:**

XXXXXXXXXXXXXX nato a Moncalieri il 23.08.1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 21.04.1976 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo al netto delle decurtazioni**Corpo A e B:**

da libero: € 321.500,00

da occupato: € -----



LOTTO 001

(Appartamento + magazzino)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento ad uso abitazione** posto al piano primo, composto da tre locali e servizi (ingresso/disimpegno, cucina e bagno).

L'esperto non è in grado di esprimersi in merito alla quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, in quanto la debitrice, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, dichiarava che non è stato costituito alcun Condominio; lo scrivente precisa che, però, nell'atto di provenienza dell'immobile ai debitori, il Notaio Dott.ssa Margherita Gallizia di Vergano indicava quanto segue:

- *che sono presenti parti comuni nelle coerenze dell'immobile;*
- *che l'immobile è stato venduto a corpo, nell'attuale stato di fatto, con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive anche non apparenti e discontinue;*
- *che la parte acquirente è immessa nel possesso di quanto in contratto anche per il diritto di godimento: saranno a suo favore e carico frutti, imposte, oneri, spese di condominio;*
- *che la parte acquirente s'impegna all'osservanza del regolamento condominiale.*

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Moncalieri (TO) il 23.08.1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Milano il 21.04.1976 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, che dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita i debitori risultano coniugati a Nichelino (TO) il 12.07.1997 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/2** in regime di separazione dei beni

XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà **1/2** in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 555, part. 118, sub. 701**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 92 mq. (totale escluse aree scoperte 92 mq.), Rendita € 522,91

indirizzo: Via Cassano d'Adda n. 16 piano 1



Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 17.04.2009 Pratica n. MI0328380 in atti dal 17.04.2009 – variazione di classamento (n. 28024.1/2009);
- Fusione del 17/04/2008 Pratica n. MI0358139 in atti dal 17.04.2008 fusione (n. 26713.1/2008).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Cortile comune e vano scala comune, cortile comune su tre lati.

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

L'esperto evidenzia che nell'atto di compravendita e nella visura catastale i debitori vengono indicati come coniugati "in regime di separazione dei beni", come risulta dall'estratto per riassunto di matrimonio reperito, mentre nel contratto di mutuo fondiario e nella trascrizione del pignoramento vengono indicati come coniugati "in regime di comunione dei beni".

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **locale ad uso magazzino** posto al piano seminterrato.

L'esperto non è in grado di esprimersi in merito alla quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, in quanto la debitrice, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, dichiarava che non è stato costituito alcun Condominio; lo scrivente precisa che, però, nell'atto di provenienza dell'immobile ai debitori, il Notaio Dott.ssa Margherita Gallizia di Vergano indicava quanto segue:

- *che sono presenti parti comuni nelle coerenze dell'immobile;*
- *che l'immobile è stato venduto a corpo, nell'attuale stato di fatto, con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive anche non apparenti e discontinue;*
- *che la parte acquirente è immessa nel possesso di quanto in contratto anche per il diritto di godimento: saranno a suo favore e carico frutti, imposte, oneri, spese di condominio;*
- *che la parte acquirente s'impegna all'osservanza del regolamento condominiale.*

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Moncalieri il 23.08.1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX e **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Milano il 21.04.1976 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX, che dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita i debitori risultano coniugati a Nichelino (TO) il 12.07.1997 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/2** in regime di separazione dei beni

XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà **1/2** in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 555, part. 118, sub. 703**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria C2, Classe 6, Consistenza 69 mq., Superficie catastale totale 83 mq., Rendita € 149,67

indirizzo: Via Cassano d'Adda n. 16 piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 29.04.2009 Pratica n. MI0367868 in atti dal 29.04.2009 – variazione di classamento (n. 31262.1/2009);
- Frazionamento e fusione del 29/04/2008 Pratica n. MI0393284 in atti dal 29.04.2008 frazionamento e fusione (n. 29291.1/2008).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Cortile, vano scala e locale contatori comuni, cortile comune su due lati, ripostiglio comune e cortile comune.

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

L'esperto evidenzia che nell'atto di compravendita e nella visura catastale i debitori vengono indicati come coniugati "in regime di separazione dei beni", come risulta dall'estratto per riassunto di matrimonio reperito, mentre nel contratto di mutuo fondiario e nella trascrizione del pignoramento vengono indicati come coniugati "in regime di comunione dei beni".

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Lo stabile si trova nel Municipio 5 di Milano (Porta Ticinese, Porta Lodovica, Vigentino, Chiaravalle, Gratosoglio), che si estende verso sud dal centro cittadino con una superficie di circa 30 kmq. ed una popolazione di circa 127.000 abitanti; la zona comprende i seguenti quartieri: Porta Vigentina-Porta Lodovica, Scalo Romana, Chiaravalle, Morivione, Vigentino, Fatima, Quintosole, Ronchetto delle Rane, Gratosoglio, Missaglia-Terrazze, Quartiere Stadera, Quartiere Chiesa Rossa- Torretta, Conca Fallata, Tibaldi, Parco delle Abbazie, Parco dei Navigli e Cantalupa.

Fascia/zona: periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI.

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: nelle vicinanze (CAP 20139) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui 9 scuole dell'infanzia (paritarie), 10 scuole primarie (6 statali e 4 paritarie), 3 scuole secondarie di I grado (2 statali e 1 paritaria), 4 scuole secondarie di II grado (1 statale e 3 paritarie), tra cui due Istituti comprensivi statali (che raggruppano scuole d'infanzia, primarie e secondarie di I grado) e un centro territoriale permanente (per l'alfabetizzazione in età adulta in un contesto multietnico e multiculturale); nel municipio è presente inoltre l'Università commerciale "Luigi Bocconi", un ateneo privato specializzato nel campo dell'economia, della finanza, del diritto, delle scienze sociali, delle scienze politiche, della direzione d'impresa, della pubblica amministrazione e dell'informatica; la zona è caratterizzata dalla presenza di numerose aree verdi, una fra tutte il parco agricolo Sud Milano, un parco regionale ed il parco periurbano più grande d'Europa (l'intera area di 46300 ha è sottoposta a vincolo ambientale), oltre al Parco Alessandrino Ravizza, al Parco agricolo del Ticinello, al Parco ex OM, al Parco della Resistenza (ex Parco Baravalle) e ai Giardini delle vie Aicardo, Boeri, Giovanni da Cernate e piazza Caduti del Lavoro; la circoscrizione è composta da numerosi Corpi Santi di Milano, con monumenti dal valore storico architettonico protetti da vincolo, come ad esempio Porta Ticinese ed uno dei primi esempi di architettura gotica in Italia, l'abbazia di Chiaravalle; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui il Centro di Aggregazione Giovanile (C.A.G.) "Lo Scigno", che offre servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri periferici di Milano, i cinque Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.) "Verro", "Gratosoglio", "Stadera", "Tibaldi" e "Boifava", un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive, e tre biblioteche rionali: la biblioteca "Tibaldi", la biblioteca "Fra Cristoforo" e la biblioteca "Chiesa Rossa"; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale, dista 2/3 km. circa dalla stazione ferroviaria di Milano Rogoredo, punto di diramazione delle linee per Bologna e per Genova, dista circa 1,5 km dalla stazione Lodi Tibb della linea gialla M3 della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (4 fermate) ed è servita anche dalla linea S9 (Saronno-Milano-Albairate) del servizio ferroviario suburbano di Milano; nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, tra cui le linee 34-65-95.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3/4 Km viadotto San Donato, raccordo per l'autostrada del Sole A1 Milano - Napoli.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Fabbricato di 2 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, costruito negli anni '50-60 del secolo scorso:

- struttura: verticale in mattoni pieni; orizzontale con putrelle e tavelloni; copertura a falde inclinate con rivestimento in tegole marsigliesi;
- facciate: in intonaco per esterni (tipo alfatone) di colore mattone; zoccolatura in intonaco di colore grigio;
- accesso: cancello pedonale e carraio in ferro di colore verde; portone in vetro e ferro di colore grigio;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in lastre di marmo grigio (fino al piano rialzato) e in marmette di graniglia (fino al piano primo); ingresso e pianerottoli in marmette di graniglia;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)**CORPO: A**

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da tre locali e servizi (ingresso/disimpegno, cucina e bagno).

- esposizione: su tutti i lati;
- pareti: tinteggiate o rivestite con ceramica in cucina e in bagno fino ad h. 2.20 m. circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore grigio posate in senso ortogonale in tutti i locali;
- infissi esterni: in pvc di colore bianco, con avvolgibili in pvc di colore marrone;
- porta d'accesso: in legno blindata con pannello lavorato all'esterno di colore marrone e all'interno di colore bianco;
- porte interne: in legno lavorato con finitura bianca, in parte con riquadri in vetro;
- imp. citofonico: video-citofono presente nell'ingresso;
- imp. elettrico: sotto traccia, con quadro elettrico nell'ingresso;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. gas: presente;
- imp. termico: autonomo, con termosifoni e caldaia posizionata all'esterno sul muro perimetrale del Corpo B lato Ovest (caldaia a dx) - marca Bosch;
- acqua calda sanitaria: caldaia posizionata all'esterno sul muro perimetrale del Corpo B lato Ovest (caldaia a dx) - marca Bosch;
- servizio igienico: bagno attrezzato con lavabo, w.c., bidet, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: presente con n. 4 split e macchinario posizionato all'esterno sul muro perimetrale lato sud al piano primo (sotto le finestre del bagno);
- impianto di allarme: presente con tastiera posizionata nell'ingresso;
- altezza dei locali: m. 3,10 circa; ribassamenti ad h. m. 3.00 in tutti i locali e ad h. m. 2,23 nel locale ingresso/disimpegno;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime; l'esperto rilevava la presenza di ponti termici e macchie, causate da probabili infiltrazioni provenienti dal tetto, che presenta la gronda in muratura fessurata, con ferri a vista e con macchie bianche da infiltrazioni.

CORPO: B

Locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato.

- esposizione: su tutti i lati;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: in ferro di colore nero a riquadri;
- porta d'accesso: in ferro e vetro con apertura a doppio battente;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: citofono presente nel primo locale – funzionamento non verificato;



- imp. elettrico: canaline esterne; quadro elettrico presente nel primo locale;
- imp. idrico: presente (lavabo e lavatrice);
- imp. gas: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di allarme: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica (Certificazione energetica allegata all'atto di provenienza n. 15146- 037327/12 del 11.07.2012 scaduta nel 2022).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata reperita alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07.10.2025 alla presenza del Custode Giudiziaro, l'Avv. Enrica Bertolini, e della debitrice, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che:

Corpo A: la debitrice dichiarava che l'immobile è occupato saltuariamente da parenti a titolo gratuito;

Corpo B: la debitrice dichiarava che l'immobile è occupato dai debitori.

Dalla certificazione anagrafica reperita i debitori risultano residenti presso l'immobile oggetto della procedura, insieme alla figlia XXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 01.01.2000 CF: XXXXXXXXXXXXXXX; i debitori dichiaravano che occupano l'immobile al piano rialzato (**all. 7**).



3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 8**).

4 PROVENIENZA (**all. 9**)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Moncalieri il 23.08.1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 21.04.1976 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno

In forza di atto di compravendita in autentica Dott.ssa Margherita Gallizia di Vergano, Notaio in Milano, Repertorio n. 6304/3640 del 16.07.2012, registrato a Milano 1 il 20.07.2012 al n. 26827 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 25.07.2012 al Reg. Gen. n. 39411 e Reg. Part. n. 28917.

A/c della sig.ra:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 23.02.1949 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 23.02.1949 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà:

- per successione di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Carpiano il 23.02.1922 e deceduta il 16.05.1976, come da denuncia di successione presentata in data 15.11.1977 al n. 6744 vol. 77, trascritta a Milano 1 il 14.03.1980 al Reg. Gen. n. 11438 e Reg. Part. n. 9514, la proprietà passa a XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{3}{4}$ e a XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{4}$;
- per successione di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Montanaso Lombardo (LO) il 12.02.1919 e deceduto il 20.11.2005 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, come da denuncia di successione presentata in data 23.05.2007 al n. 1120 vol. 77, trascritta a Milano 1 il 24.11.2007 al Reg. Gen. n. 89590 e Reg. Part. n. 52136, la proprietà passa a XXXXXXXXXXXXXXXX per la restante quota di $\frac{3}{4}$ – accettazione tacita di eredità a firma Dott.ssa Margherita Gallizia di Vergano, Notaio in Milano, Repertorio n. 6304/3640 del 16.07.2012, trascritto a Milano 1 in data 25.07.2012 al Reg. Gen. n. 39412 e Reg. Part. n. 28918.

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Montanaso Lombardo (LO) il 12.02.1919 e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Carpiano il 23.02.1922 in forza di atto di compravendita a firma Dott. Marco Serpi, Notaio in Milano, Repertorio n. 40964/11178 del 10.02.1961, trascritto a Milano 1 in data 10.03.1961 al Reg. Gen. n. 11559e Reg. Part. n. 9359.

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Chiarano (Udine) in forza di atto di compravendita a firma Dott. Umberto Alberici, Notaio in Milano, Repertorio n. 31412 del 10.05.1951 acquistava un appezzamento di terreno (mapp. 1076c-1077b) dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nati a Milano.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, alla data del 27.06.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dall'ispezione



per immobile effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano alla data del 08.09.2025 (**all. 10**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **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**

Convenzione per assunzione di vincoli su terreno privato ineditato, in seguito a costruzione di edificio arretrato dal confine di proprietà e dal filo stradale, stipulata tra i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX / XXXXXXXXXXXXXXXX e il Comune di Milano, Rep. n. 7172 Racc. n. 1885 del 20.11.1961.

Atto di riconoscimento di opere edilizie in stabili colpiti dal Piano Regolatore, stipulato tra la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e il Comune di Milano, Rep. n. 34828 Racc. n. 500 del 26.06.1953.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 26.07.2012 al Reg. Gen. n. 39776 e Reg. Part. n. 6032, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott.ssa Margherita Gallizia di Vergano, Notaio in Milano, Repertorio n. 6305/3641 del 16.07.2012 registrato a Milano 1 il 25.07.2012 al n. 27643 serie 1T

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale a Torino – Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria a Milano - Via Monte di Pietà n. 8, P.iva e CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Moncalieri il 23.08.1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (mutuatario e datore di ipoteca) e XXXXXXXXXXXXXXXX regime di comunione dei beni (diversamente da quanto indicato nell'atto di compravendita e nella visura catastale).

Importo ipoteca € 220.926,74 di cui € 110.463,37 di capitale (durata 30 anni).

Grava per la quota dell'intero degli immobili in oggetto.

Ipoteca giudiziale iscritta il 05.04.2024 al Reg. Gen. n. 23137 e Reg. Part. n. 3320, derivante da decreto ingiuntivo a rogito Notaio Dott.ssa Margherita Gallizia di Vergano, Notaio in Milano, Repertorio n. 40998 del 19.12.2023



a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Busto Arsizio (VA) - Via Per Cassano n. 157
CF: XXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a Moncalieri il 23.08.1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX

Importo totale € 30.000,00 di cui € 25.933,86 di capitale.

Grava per la quota di 1/2 degli immobili in oggetto.

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29.05.2025 Repertorio n. 11871 trascritto il 18.06.2025 al Reg. Gen. n. 43122 e Reg. Part. n. 31070

a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede legale a Torino – Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria a Milano - Via Monte di Pietà n. 8 CF: XXXXXXXXXXXXXXX e per essa, in qualità di mandataria, XXXXXXXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXXXXXX) con sede in Milano – Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 CF: XXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Sarina (CF: SRNDVD79E17F205L) e dall'Avv. Giulia Galati (CF: GLTGLI85S49H501J)

contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a Moncalieri il 23.08.1973 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 21.04.1976 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni (diversamente da quanto indicato nell'atto di compravendita e nella visura catastale).

Importo atto di precetto: € 92.055,77

Grava per la quota dell'intero degli immobili in oggetto.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

L'esperto evidenzia che nell'atto di compravendita e nella visura catastale i debitori vengono indicati come coniugati "in regime di separazione dei beni", come risulta dall'estratto per riassunto di matrimonio reperito, mentre nel contratto di mutuo fondiario e nella trascrizione del pignoramento vengono indicati come coniugati "in regime di comunione dei beni".

6 CONDOMINIO

Durante il sopralluogo, la debitrice, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, dichiarava che non è stato costituito alcun Condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal al

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo: €

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo: €

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia: €

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno in corso e anno precedente): €



Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del _____ gravanti sull'immobile per complessivi €: _____

Cause in corso:

Eventuali problematiche strutturali:

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate, in quanto all'esterno è presente un gradino in corrispondenza del portone di ingresso alla palazzina e all'interno è presente una rampa di scale priva di ascensore che conduce al piano primo, dove si trova l'appartamento oggetto della procedura, all'interno del quale il locale bagno è accessibile ai portatori di handicap, ma sono mancanti i sanitari e gli accessori a norma.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di una piccola rampa e di servoscala (dal piano terra al piano primo) e per l'adattabilità del locale bagno è pari a € 8.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita reperito, ai sensi del Testo Unico sull'Edilizia D.P.R. n. 380/2001, risulta che quanto in contratto è stato regolarmente eretto prima del 1° settembre 1967, è perfettamente agibile e non ha subito modifiche richiedenti permessi di costruire o concessioni edilizie.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano così come segue.

TUC – Tessuto Urbano Consolidato

ARU - Ambiti di rinnovamento urbano – tessuti di rinnovamento (arretramento di almeno 3 m. dalla linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico)

Tessuto Urbano di recente formazione – Ambiti dei piani regolatori recenti e ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano

Sensibilità paesaggistica bassa - 2

Fattibilità geologica e idraulica: Classe III fattibilità con consistenti limitazioni

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Milano rilasciava Licenza di occupazione n. 667 del 26.09.1962 Atti PG n. 107869 EP n. 18893 a decorrere dal 01.06.1962.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: il Comune di Milano rilasciava Licenza di occupazione n. 667 del 26.09.1962 Atti PG n. 107869 EP n. 18893 a decorrere dal 01.06.1962, in seguito alla quale non venivano effettuate modifiche dal punto di vista urbanistico.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

- Licenza per opere edilizie n. 1170 atti n. 212544/46161/1951 del 23.05.1952 (domanda di licenza di costruzione presentata da XXXXXXXXXXXXXXX del 28.09.1951 atti n. 164544/29973/51)
- Licenza per opere edilizie n. 830 del 05.04.1956 atti n. 17939/5330/56
- Licenza di occupazione n. 667 del 26.09.1962 Atti PG n. 107869 EP n. 18893 del 1961 a decorrere dal 01.06.1962 (immobile identificato ai tempi della costruzione in Via Gardone n. 33/10)
- In riferimento all'istanza di accesso agli atti inviata dall'esperto P.G. 2025/553240 del 26.10.2025, l'Ufficio Servizi Generali – Visure comunicava che, dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Area Servizi Generali, nulla figura essere stato presentato dal 2002 al 2012 (richiesta presentata in seguito all'analisi della documentazione catastale reperita, dalla quale si evince la presenza di una fusione effettuata in data 17.04.2008 (Corpo A) e un frazionamento e fusione effettuato in data 29.04.2008 (Corpo B), con relativo aggiornamento delle planimetrie catastali).

L'esperto fa presente che, alla data dell'evasione della richiesta, il Comune metteva a disposizione unicamente la suddetta documentazione edilizia relativa all'immobile pignorato.

7.2. Conformità edilizia:**CORPO: A**

Al sopralluogo l'appartamento ad uso abitazione risultava non conforme alla planimetria allegata alla Licenza per opere edilizie n. 830 del 05.04.1956 atti n. 17939/5330/56 (rif. Licenza n. 1170 atti n. 212544/46161/1951 del 23.05.1952).

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- l'altezza interna è ribassata da m. 3,10 a m. 3,00 in tutti i locali e a m. 2,23 nel locale ingresso/disimpegno;
- nel locale ingresso/disimpegno: la larghezza del locale è superiore, in quanto il vano scale ha larghezza inferiore; non è presente una parete con porta che divide il locale in due locali disimpegno e dunque i due locali sono diventati un unico locale; è presente un muretto (h. 100 cm. c.ca); è presente un ribassamento ad h. 2.23 m. accessibile (ripostiglio in quota) dai locali bagno e camera (lato nord); è presente un'apertura di accesso al locale camera (lato nord); non sono presenti le aperture di accesso ai due locali wc;
- nel locale bagno: i locali cucina e n. 2 wc, con relative pareti divisorie, non sono più presenti e dunque i tre locali sono diventati un unico locale; è presente una doccia in muratura con parete ad h. 2.20 c.ca; è presente un muretto sul fondo della vasca;
- nel locale cucina: la parete attrezzata della cucina è in muratura, con nicchia retrostante sulla muratura perimetrale (lato sud).
- nei locali camera: non è presente l'apertura tra i due locali; sono presenti nicchie nella muratura perimetrale (lato nord e ovest);

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano.

CORPO: B

Al sopralluogo il locale ad uso magazzino risultava non conforme alla planimetria allegata alla Licenza n. 1170 atti n. 212544/46161/1951 del 23.05.1952.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:



- nel primo locale: sono presenti n. 3 serramenti, anziché n. 1 indicato;
- nel secondo locale: è stata realizzata una parte di parete in cartongesso con apertura di passaggio al terzo locale;
- nel terzo locale: la superficie è inferiore, in quanto è stata realizzata una parete e dunque risulta spostato il confine di proprietà (per la creazione del locale contatore comune); sono presenti n. 3 serramenti, anziché n. 2 indicati, e gli stessi sono di superficie differente.

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi relativi alle modifiche interne sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00.

7.3. Conformità catastale

CORPO: A

Al sopralluogo il appartamento ad uso abitazione risultava non conforme alla planimetria catastale del 17.04.2008.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella planimetria catastale) consistono in:

- l'altezza interna è ribassata da m. 3,10 a m. 3,00 in tutti i locali e a m. 2,23 nel locale ingresso/disimpegno;
- nel locale ingresso/disimpegno: è presente un muretto (h. 100 cm. c.ca); è presente un ribassamento ad h. 2.23 m. accessibile (ripostiglio in quota) dai locali bagno e camera (lato nord);
- nel locale bagno: è presente una doccia in muratura con parete ad h. 2.20 c.ca e non a tutta altezza; è presente un muretto sul fondo della vasca;
- nel locale cucina: la parete attrezzata della cucina è in muratura.
- nei locali camera: sono presenti nicchie nella muratura perimetrale (lato nord e ovest);

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

CORPO: B

Al sopralluogo il locale ad uso magazzino risultava non conforme alla planimetria catastale del 29.04.2008.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella planimetria catastale) consistono in:

- scala di accesso: sono presenti un minor numero di gradini;
- nel secondo locale: è stata realizzata una parte di parete in cartongesso con apertura di passaggio al terzo locale.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale, con la corretta indicazione del piano seminterrato.

Costi stimati: € 300,00



8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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:

CORPO: A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
appartamento	mq.	91,49	100%	91,49
		91,5		91,5
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO: B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO SEMINTERRATO				
magazzino/deposito	mq.	82,46	100%	82,46
		82,5		82,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 dei beni.

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.

9.2. Fonti d'informazione (all. 12)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano



Fascia/Zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI.

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 2.900,00 / prezzo max. 3.100,00 (Euro/mq)

Magazzini – stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 600,00 / prezzo max. 1.000,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Zona: 481 Cermenate - Ortles

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita prezzo min. 2.875,00 / prezzo max. 3.500,00 (Euro/mq)

Depositi Magazzini s.p.p.:

valore di compravendita prezzo min. 400,00 / prezzo max. 500,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

CORPO: A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento ad uso abitazione (piano primo)	A3	91,5	€ 3.200,00	€ 292.800,00
				€ 292.800,00

CORPO: B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale ad uso magazzino (piano seminterrato)	C2	82,5	€ 600,00	€ 49.500,00
				€ 49.500,00

9.4. 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 dallo scrivente perito



CORPO: A e B

VALORE LOTTO 001 (A+B) € 342.300,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 17.115,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.600,00

Spese condominiali scadute e insolute nel biennio precedente € 0,00

-Condominio non presente

Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:

- nessuna € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 321.585,00

arrotondato **€ 321.500,00**

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

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

L'esperto evidenzia, così come indicato nella descrizione del bene, che, nonostante nell'atto di provenienza dell'immobile ai debitori venga indicata la presenza di parti comuni, la debitrice durante l'accesso dichiarava che non è stato costituito alcun Condominio.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo posta elettronica al Creditore procedente e alla debitrice esecutata **(all. 13)**.

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: 18.11.2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a)** Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b)** Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2)** Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3a)** Visura storica appartamento
- 3b)** Visura storica magazzino
- 4)** Estratto di mappa
- 5a)** Planimetria catastale appartamento
- 5b)** Planimetria catastale magazzino
- 6)** Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7)** Documentazione anagrafica
- 8)** Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9)** Atto di provenienza
- 10a)** Ispezione ipotecaria appartamento
- 10b)** Ispezione ipotecaria magazzino
- 11a)** Richiesta visura atti edilizi
- 11b)** Pratiche edilizie reperite
- 11c/d)** Documentazione Comune di Milano
- 11e)** Comunicazione Comune di Milano in merito alle modifiche richieste
- 12a)** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 12b)** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 13)** Attestazione di invio alle parti della perizia

