TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 827/2024

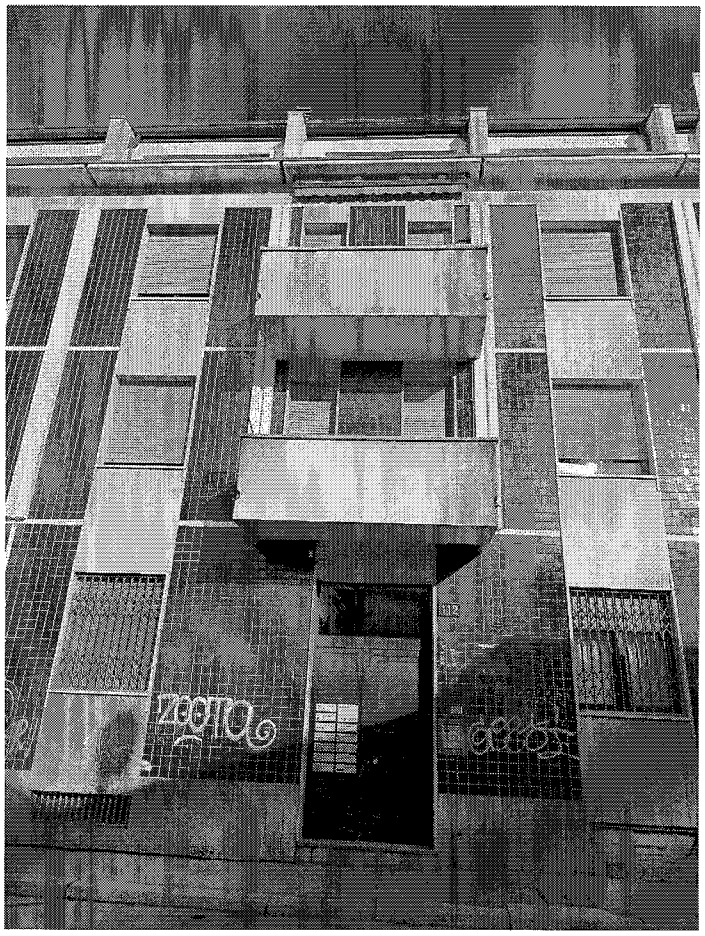
GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. ROBERTO ANGELINI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Milano, Via Giuseppe Candiani n. 112

Appartamento al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: b4b26

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Giuseppe Candiani n. 112
Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali: **foglio 95, particella 165, subalterno 6**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dai Sig.ri g debitori espropriati).
Per approfondimenti si rimanda ai punti 3.1 e 3.2 della presente.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 229.696,16**

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO – VIA GIUSEPPE CANDIANI N. 112
Appartamento al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, Via Giuseppe Candiani n. 112, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da tre locali e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile della Sig.ra nata in il Cod. Fisc.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile del Sig. nato in il Cod. Fisc.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

Dai certificati di residenza allegati all'atto di pignoramento dei beni, i Sig.ri risultano entrambe residenti presso il bene oggetto di procedura in Milano, Via Giuseppe Candiani 112.

Per approfondimenti in merito allo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi paragrafi 3.1 e 3.2 della presente.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con
Intestato 2: proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con
Dati identificativi: **foglio 95, particella 165, subalterno 6.**
Dati classamento: **cat. A/3**, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 82 m², totale escluse aree scoperte 82 m², rendita Euro 1.110,38
Indirizzo: Comune di Milano, Via Giuseppe Candiani n. 112 - Piano S1-1
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Firmato Da: FLAVIA MARIA PIGNATIELLO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: b1b2f

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/11/1986 derivante da: : CLASSAMENTO AUTOMATICO del 03/11/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 50664/1986);
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 50664/1986).

N.B.: Si segnala che nel calcolo delle superfici riportate nella visura catastale in oggetto, presumibilmente non risulta calcolata l'area esterna del balcone, sebbene il medesimo risulti correttamente rappresentato nella planimetria catastale del bene (presentata in data 3.11.1986).

1.4 Coerenze

dell'appartamento: cortile, vano scale e corridoio comuni, appartamento di proprietà di terzi, Via Candiani, proprietà di terzi;
del vano cantina: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, Via Candiani, cantina di proprietà di terzi.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Estratto di mappa)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene 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
Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Principali collegamenti pubblici: a 200 mt. circa dal tram linea 2; a 350 mt. circa dal bus linea 82; a 400 mt. circa dal bus linea 92; a 1.5 Km circa dalla linea metropolitana MM3 – fermata Dergano; a 300 mt. circa dal passante ferroviario – fermata Bovisa Politecnico.
Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km dallo svincolo della Tangenziale Est (A51) e della Tangenziale Nord (A52) di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto si compone di 4 piani fuori terra con piano interrato destinato a cantine, oltre ad area cortilizia interna comune sulla quale insiste fabbricato isolato di un piano fuori terra destinato a boxes auto. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 112 di Via Candiani per mezzo di portone in legno; è presente accesso carraio posto su Via Fra Giovanni Pantaleo per mezzo di cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatizzata.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a doppia falda;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in muratura;
- facciate: il fronte dello stabile prospiciente il fronte stradale presenta rivestimento in piastrelle di Klinker mentre il fronte interno presenta finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale: porta in legno;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatizzata;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: è presente ascensore esterno di recente formazione con accesso da balcone comune al piano rialzato;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia del 31.08.1968.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano, Via Candiani n. 112, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da cucina abitabile, tre locali attualmente destinati a camere da letto e bagno, oltre a vano di cantina al piano primo interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta con serratura rinforzata. E' presente balcone con affaccio sul cortile interno comune accessibile dalla cucina.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Sud;
- porta di accesso: con serratura rinforzata e pannello di rivestimento in legno sul lato rivolto verso il pianerottolo d'accesso comune;
- infissi esterni: in legno con vetro normale;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno e vetri con ante a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate e con rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: prevalentemente in piastrelle di ceramica, con parquet a quadrotti in due delle camere da letto;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;

Firmato Da: ELVIA MARIA BIONDILLO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: b4bc2f

- impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa dotati di contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: impianto centralizzato;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno oltre a predisposizione per carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2.90.
- condizioni generali: sufficienti – nel corso del sopralluogo sono state rilevate diffuse macchie di umidità localizzate all'incrocio tra pareti e soffitto dei vari locali, dovute presumibilmente a ponti termici.

Vano cantina

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in ferro anta a battente.

Si precisa che, alla data del sopralluogo, non è stato possibile visionare internamente la cantina in quanto i debitori non disponevano delle chiavi; la cantina è stata correttamente identificata dall'esterno con l'ausilio della planimetria catastale.

2.4 Certificazioni energetiche: immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 24.02.2026 alla presenza del custode giudiziario Avv. Mario Ielpo; i beni sono stati resi accessibili dai Sig.ri e (debitori espropriati) i quali risultano residenti presso l'appartamento oggetto di procedura.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di esecuzione aventi quali danti causa i debitori, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), redatta in data 18.10.2024 *(all. 05)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente *(allegati 06 e 07)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla

sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all.08)* valide fino al 7.04.2026, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per **1/2** di
Proprietà per **1/2** di

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Antonio Trezza in data 28.11.2003 n. 57326/11427 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 17.12.2003 ai nn. 99132/63676 a carico dell'Immobiliare Fra-Pantaleo Srl.

N.B.: nell'atto sopra indicato è precisato che:
"...il passo carraio, la rampa di discesa e il cortile sono gravati da servitù di passo carraio e pedonale a favore del contiguo stabile di Via Fra Pantaleo n. 3 che avrà il diritto, in caso di necessità, di installare ponteggi e quant'altro per interventi esterni al fabbricato stesso.
Il cortile è altresì gravato da un'ulteriore servitù consistente nel diritto del contiguo stabile di Via Fra Pantaleo n. 3 *di aprire luci, vedute e/o prospetti sul cortile dello stabile di via Candiani n. 112, senza che quest'ultimo possa eccepire o pretendere alcunché.*
2. Il muro di cinta che delimita il cortile condominiale divide il condominio di Via Candiani n. 112 dal contiguo stabile di Via Fra Pantaleo n. 3 potrà essere parzialmente demolito a insindacabile giudizio e su semplice comunicazione della società FRA PANTALEO s.r.l. e/o aventi causa, per consentire l'accesso ai boxes e posti auto che verranno realizzati nel cortile del condominio contiguo, o per consentire qualsivoglia passaggio di comunicazione.
3. La Centrale Termica fornisce riscaldamento e acqua calda sanitaria anche al contiguo condominio di Via Fra Pantaleo n. 3..."

La scrivente segnala che, all'interno del fascicolo telematico reso disponibile dal Comune di Milano a seguito di richiesta di accesso atti, in merito al cortile comune posto tra gli stabili di Via Candiani 112 e Via Fra Pantaleo n. 3, ha rilevato:

- **Nota di trascrizione del 26.04.1971 rep. nn. 29179/23535 relativa ad atto in autentica del Notaio Giuseppe Fiore del 30.03.1971 rep. n. 210417 e del 15.04.1971 rep. n. 211070** con il quale la Soc. Immobiliare Fra Pantaleo S.r.l., proprietaria del fabbricato di Via Candiani 112 e il Sig.
  proprietario del fabbricato di Via Fra Pantaleo 3 *"ratificavano quanto già sottoscritto nella impegnativa registrata Miano (atti privati) il 18.6.1968 al n° 23672 serie A"* ovvero la **comunione dei cortili** interclusi tra le aree di pertinenza dei due stabili L'Immobiliare Fra Pantaleo S.r.l., destinava a cortile comune un'area di superficie pari a 114,85 mq mentre il Sig.
  vincolava a servitù "non aedificandi" oltre la quota di 5.65 mt. un'area di superficie pari a 66,08 mq."

Firmato Da: ELVIA MARIA BIONDILLO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: b4bc2f

"L'area complessiva della superficie di mgq. 114,85..." OMISSIS "è quindi da considerarsi quale cortile comune a sensi e per gli effetti dell'art. 44 del vigente Regolamento di Igiene del Comune di Milano..."

(all. 06 - Atto di provenienza; all. 07 – Nota di trascr. atto Notaio Fiore del 30.03.1971 – comunione cortili + elaborato grafico)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per **1/1** di **Immobiliare Fra-Pantaleo Srl** dal 14.03.1969 al 17.12.2003.
In forza di atto del Notaio Giuseppe Fiore in data 14.03.1969 n. 173225/5450 di repertorio, registrato a Milano il 26.03.1969 al n. 5417 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 23.03.1969 ai nn. 18706/13898.

Ratificato con atto del Notaio Giuseppe Fiore in data 19.05.1969 n. 177647/5551 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 27.05.1969 ai nn. 31817/23465.

N.B.: con l'atto sopra indicato l'Immobiliare Fra-Pantaleo Srl acquistava il terreno su cui sarebbe stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di procedura espropriativa.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), redatta in data 18.10.2024 *(all. 05)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente *(allegati 06 e 07)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all.08)* valide fino al 7.04.2026, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
5.1.2 Misure Penali: non rilevate
5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17.12.2003 ai nn. 99133/19302 derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto del Notaio Antonio Trezza del 28.11.2003 rep. nn. 57327/11428

Firmato Da: ELVIA MARIA BIONDILLO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: b1bc9f

a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. con sede a Parma
contro
Importo ipoteca: Euro 350.000,00 di cui Euro 175.000,00 di capitale
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 31.10.2023 ai nn. 75554/12071 derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto del Notaio Antonio Trezza del 28.11.2003 rep. nn. 57327/11428
a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. con sede a Parma
contro
Importo ipoteca: Euro 350.000,00 di cui Euro 175.000,00 di capitale
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

N.B.: come indicato nella certificazione notarile in atti l'iscrizione di ipoteca sopra indicata è stata presentata in rinnovazione alla formalità iscritta a Milano 1 il 17.12.2003 ai nn. 99133/19302.

Ipoteca giudiziale iscritta il 20.06.2007 ai nn. 45743/11569 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 4.05.2007 rep. n. 17565
a favore del Condominio Via Candiani n. 112
contro
Importo ipoteca: Euro 10.800,00 di cui Euro 4.052,45 di capitale
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

Ipoteca legale a norma dell'art. 77 dpr 29/09/1973 num. 602 iscritta il 24.06.2009 ai nn. 32593/6776 derivante da atto del 18.06.2009 rep. n. 8899/68
a favore di Equitalia Esatri s.p.a. con sede a Milano
contro
Importo ipoteca: Euro 126.141,98 di cui Euro 63.070,99 di capitale
Gravante sulla quota di 1/2 dei beni in oggetto.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 15.07.2024 rep. n. 16039 trascritto a Milano 1 in data 17.10.2024 rep. nn. 68500/50992 contro
a favore di AMCO Asset Management Company s.p.a. con sede a Napoli.
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

Pignoramento del 10.08.2017 rep. n. 32499 trascritto a Milano 1 in data 16.11.2017 rep. nn. 80996/55137 contro
favore di Condominio Via Candiani n. 112.
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

Firmato Da: ELVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 14b2f

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

  La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sui nominativi dei debitori e sull'immobile *(all. 08)* valide fino al 7.04.2026; rispetto alla certificazione notarile in atti *(all. 05)* non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Canevari con sede in Milano, Via E. Broglio 19, che ha fornito i seguenti dati:

Millesimi di proprietà: 89,77/1.0000.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile: € 4.300,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 9.583,44

- Euro 4,340,70 relative al consuntivo della gestione ordinaria 2024/2025;
- Euro 5.242,74 relative al preventivo della gestione ordinaria 2025/2026.

N.B.: da informazioni assunte dall'amministratore dello stabile, la gestione condominiale è compresa tra il 1° maggio e il 30 aprile dell'anno successivo.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non rilevato.

(all. 09 - Spese insolute e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile 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 rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili non risulta.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia del 31.08.1968.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in:

- TUC - Tessuto urbano consolidato;
- ADR - Ambiti contraddistinti da Disegno urbano Riconoscibile - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.1);
- Sensibilità paesaggistica media.

Firmato Da: ELVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 14bc2

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta il 28.01.2026 ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale tematico "INPRATICA" del Comune di Milano, approvata in data 30.01.2025 con prot. n. 2026/54280:

- atti di fabbrica (identificativo della richiesta ID 14131).

In data 19.02.2026 l'Ufficio Visure del Comune di Milano ha reso disponibile il fascicolo edilizio richiesto; si indica di seguito quanto rilevato:

- **. Licenza Edilizia n. 3263 del 31.08.1968 – Atti n. 157521/23440/1968**

Intestazione: Sig.ra

A seguito di richiesta presentata in data 18.07.1968 – prot. n. 157521 del 19.07.1968 -il Comune di Milano rilasciava la P.E. sopra indicata per *"costruzione fabbricato di tre piani fuori terra ad uso abitazione"* da realizzarsi al civico 112 di Via Candiani.

(all. 10 – Licenza Edilizia n. 3263 del 31.08.1968 ed elaborati grafici)

All'interno del fascicolo edilizio reso disponibile dal Comune di Milano la scrivente ha altresì rilevato:

- relazione di prima visita del 2.07.1969 prot. n. 157521/23440/1968
- relazione di terza visita prot. n. 157521/23440/1968 cui erano allegati elaborati grafici.

(all. 11 - Verbali di 1° e 3° visita + elaborati grafici)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia del 31.08.1968. Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavoli interni. In particolare:

- demolizione del tavolato interno tra la cucina e il corridoio d'ingresso, compresa porta di accesso alla cucina;
- demolizione del tavolato interno tra la cucina e il vano disimpegno della zona notte;
- demolizione del tavolato interno e della porta tra il corridoio d'ingresso e il disimpegno della zona notte.

Si rileva altresì che l'asola, presumibilmente destinata al passaggio della canna fumaria condominiale, è stata realizzata in posizione differente rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla P.E.; nel merito la scrivente ritiene che possa trattarsi di una variante eseguita in corso d'opera, tuttavia, a seguito di ulteriori ricerche effettuate sul portale

Firmato Da: ELVIA MARIA BUONANNO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 44b25f

telematico INPRATICA del Comune di Milano non sono emerse pratiche successive alla L.E. del 31.08.1968.

Infine si rileva che, in conseguenza delle demolizioni sopra descritte, il bagno, difformemente da quanto previsto dalla vigente normativa, è rimasto privo di "antibagno" in quanto direttamente accessibile dal locale soggiorno/cucina. Nel merito è da prevedersi la creazione di spallette murarie e posa di nuovo serramento interno al fine di realizzare un vano antibagno.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 2 seguente.

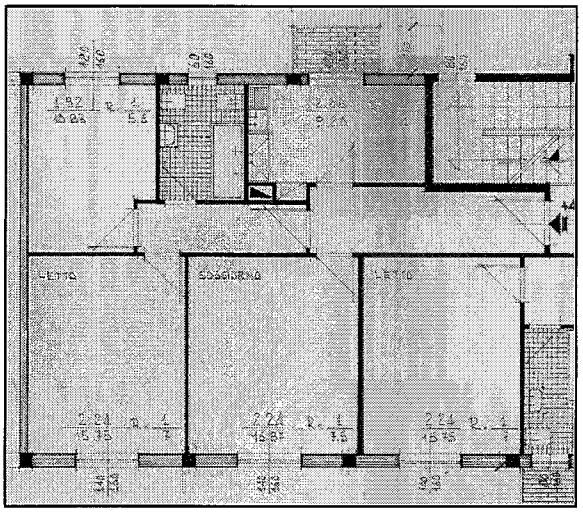


Fig. 1 - Pianta piano 1° L.E. del 31.08.1968

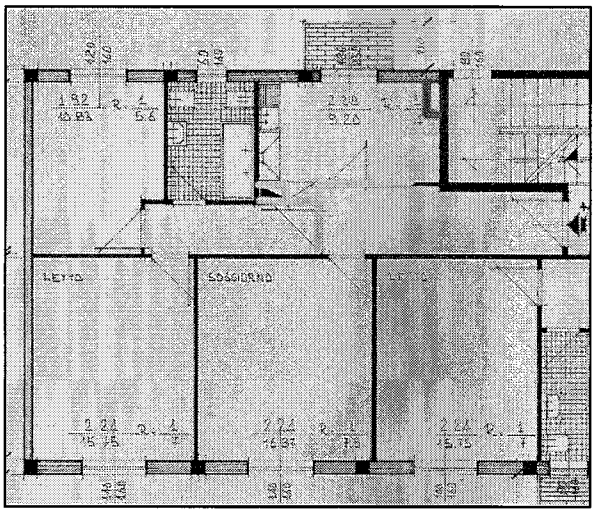


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo 24.02.2026

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

- realizzazione di spallette murarie e posa di nuova porta interna al fine di realizzare vano antibagno il cui costo è stimato in importo minimo pari ad **Euro 1.000,00** circa;
- presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: **Euro 3.500,00 circa**.

La scrivente segnala altresì che, nel corso del sopralluogo, la distribuzione del piano interrato si presentava difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia del 31.08.1968.
Nel corso del sopralluogo la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è stata individuata con l'ausilio della planimetria castale presentata in data 3.11.1986.

Firmato Da: ELAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 44bc2f

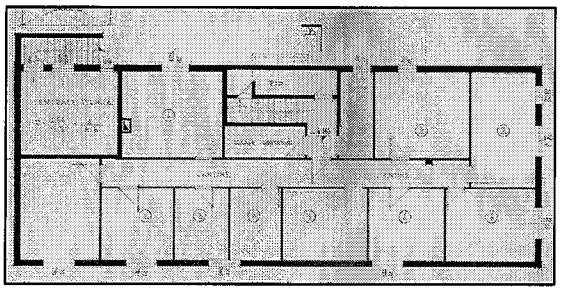


Fig. 3 - Pianta piano interrato L.E. 31.08.1968

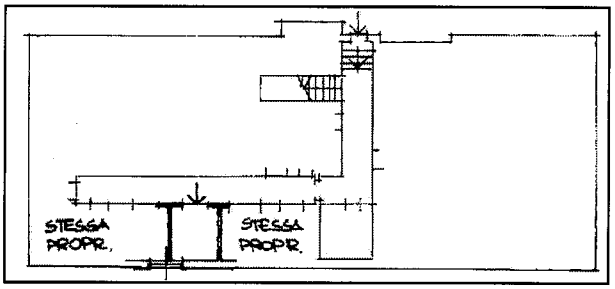


Fig. 4 – Piano S1 - planimetria catastale 3.11.1986

La scrivente ritiene di non potersi esprimere circa la diversa realizzazione del piano interrato destinato a cantine, trattandosi sostanzialmente di una difformità di carattere condominiale che andrebbe sanata a cura dell'intero condominio.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata il 3.11.1986. Tali difformità sono le medesime già descritte al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima inerente alla conformità edilizia del bene.

Fatta salve le opere previste per la regolarizzazione edilizia del bene con formazione del vano disimpegno / antibagno, per una corretta rappresentazione del bene si rimanda alla figura 2 precedente ove è riportato lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 24.02.2026.

Per quanto riguarda il vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare si ritiene che il medesimo sia conforme a quanto rappresentata nella planimetria catastale del 3.11.1986.

Regolarizzabile mediante:

DOCFA per scorporo cantina e diversa distribuzione interna.

Presentazione n.1 DOCFA (corredato da 2 planimetrie catastali) + diritti: **Euro 1.150,00**

N.B.: si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano solo di pertinenza.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze

Firmato Da: ELVIA MARIA RUSCONI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: b45e2f

accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

La scrivente precisa che, data l'impossibilità di visionare il vano cantina nel corso del sopralluogo e non avendo potuto effettuare un rilievo puntuale della medesima, la superficie dal vano in oggetto è stata desunta dalla planimetria catastale del bene.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	78,43	100%	78,43
Balcone	mq.	2,10	30%	0,63
Cantina	mq.	4,70	25%	1,18
		85,23 mq. lordi		**80,24** mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta, 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 sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

Firmato Da: ELVIA MARIA BUONANNO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 44ac0f

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2025 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI - Codice zona: D31 – Microzona 34

  Quotazioni di abitazioni di tipo economico stato normale
  valore di compravendita da € 2.000,00/mq. a € 2.800,00/mq

  Quotazioni di abitazioni di tipo economico stato ottimo
  valore di compravendita da € 2.850,00/mq. a € 3.600,00/mq
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

*

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	80,24	€ 3.200,00	€ 256.768,00
				€ 256.768,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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** € 256.768,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 12.838,40
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 4.650,00
- Debiti condominiali ultimi due esercizi : -€ 9.583,44

Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO **€ 229.696,16**

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.

Firmato Da: ELVIA MARIA BIONDANI ITO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 61b2f

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare oltre quanto già indicato nel paragrafo inerente alla descrizione del bene.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 9 aprile 2026

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

all. 01 - Visura storica per subalterno;
all. 02 - Planimetria catastale;
all. 03 - Estratto di mappa;
all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);
all. 05 - Certificazione notarile in atti;
all. 06 - Atto di provenienza;
all. 07 – Nota di trasc. atto Notaio Fiore del 30.03.1971 – comunione cortili + elab. grafico;
all. 08 – Ispezioni ipotecarie su nominativi debitori, sull'immobile e nota 6776/2009;
all. 09 - Spese insolute e Regolamento di Condominio;
all. 10 – Licenza Edilizia n. 3263 del 31.08.1968 ed elaborati grafici;
all. 11 - Verbali di 1° e 3° visita + elaborati grafici.

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 14b09