

Tribunale di Milano

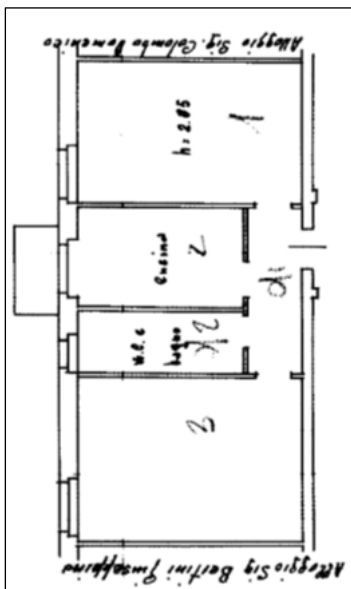
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 683/2025

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Bussero (MI) - via Barzago, 8



INDICE SINTETICO

Dritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

ABITAZIONE CON CANTINA

Bene in Bussero (MI) via Barzago, 8

Categoria: **A/3** [appartamento di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **4**, particella **146**, subalterno **7**

Stato occupativo

Corpo unico: libero alla vendita

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Piena proprietà – da libero: € 83.500,00

Criticità da segnalare

-

LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE CON CANTINA**

Unità immobiliare sita in Bussero (MI) via Angelo Barzago 8 consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone, con annessa cantina a piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto notarile di Compravendita a rogito Dott. _____ del 27/07/2007 rep. 167345/33153 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 06/08/2007 ai nn. 130172/68821 gli odierni Debitori divenivano proprietari del bene.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)**APPARTAMENTO CON CANTINA**

Intestato:

-

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

-

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Dati identificativi: **foglio 4 particella 146, subalterno 7**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4 vani; Superficie catastale: Totale: 62 m² Totale: escluse aree scoperte**: 61 m²; rendita € 227,24

indirizzo: VIA BARZAGO ANGELO Piano 1-S1

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

dell'appartamento: a nord-ovest cortile; a nord-est altra u.i.; a sud-est altra u.i., vano scale e altra u.i.; a sud-ovest altra u.i.

della cantina: a nord-ovest cortile; a nord-est mapp. 281; a sud-est altra u.i.; a sud-ovest corridoio comune e altra u.i.

1.4. 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 BUSSERO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana di Bussero a circa 1,8 km, linea ferroviaria stazione di Vignate a circa 8,5 km. Linee bus.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7,5 km dal casello della Tangenziale Est Esterna di Gessate.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno del complesso condominiale di via Barzago, 8, composto da due fabbricati, uno fronte strada e uno interno al lotto. La u.i. in oggetto si trova nel fabbricato interno. Il fabbricato è costituito da sei piani fuori terra, ed è stato edificato tra la fine degli anni '50 e l'inizio anni '60. L'edificio presenta una finitura in intonaco e tinteggiatura in buono stato, apparentemente di recente rifacimento. Il sistema di oscuramento è realizzato con tapparelle avvolgibili. I parapetti dei balconi sono in ringhiera metallica. L'accesso avviene dal portone vetrato pedonale sul cortile interno. Attraverso la rampa di scale si giunge al piano primo da cui si accede al vano scale.

- Struttura: travi e pilastri in calcestruzzo armato;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: portone vetrato pedonale su cortile interno;
- scala interna: a rampe;
- **ascensore: assente;**
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

APPARTAMENTO

Unità immobiliare sita in Bussero (MI) via Barzago, 8 consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone, con annessa cantina a piano seminterrato.

- esposizione: Nord-Ovest;
- porta di accesso: porta a battente;
- infissi esterni: alluminio con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- plafoni: intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;

- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- altezza dei locali: circa 2,88 m;
- condizioni generali: discrete

CANTINA

Unità immobiliare sita in Bussero (MI) via Barzago, 8 consistente in: cantina a piano seminterrato.

- porta di accesso: porta a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: battuto di cemento;
- plafoni: normalmente tinteggiato;
- impianto elettrico: presente;
- altezza dei locali: circa 2,30 m;
- condizioni generali: discrete

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Regionale CEER. Non risultano registrati APE o ACE in corso di validità riferibili alla u.i. residenziale in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore non riferiva nulla in merito.

Si precisa che il CIS è un documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Bussero.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, l'u.i. veniva mostrata dal Debitore.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: *"per gli immobili siti in Bussero (MI) via Angelo Barzago censiti al NCEU al Fg. 4 Mapp. 146 Sub. 7 non risultano in essere contratti di locazione o comodato in cui i contribuenti in oggetto risultino come danti causa"*.

Si veda **la comunicazione Agenzia delle Entrate all. 6** alla presente.

3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio _____, in data 24/06/2025 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue.

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

_____ per la
 quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,
 _____ per la
 quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
 L'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio
 _____ del 27/07/2007 repertorio n. 167345/33153 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di
 Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 6/08/2007 ai nn. 130172/68821 da
 _____ per i diritti pari a 1/1.

4.2 Precedenti proprietà

A _____ sopra generalizzato per la quota di 1/1 di piena proprietà l'immobile è
 pervenuto per atto di compravendita del Notaio _____ del 12/10/1963 repertorio n.
 56993/4755 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 3 in data
 29/11/1963 ai nn. 69371/55677 da
 _____ ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti
 pari a 1/1 di piena proprietà.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio _____, in data 24/06/2025 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
 Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
 Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna che risulti trascritta

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna che risulti trascritta

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 06/08/2007 ai nn. 130173/35838 in forza di atto di mutuo del 27/07/2007 notaio rep. 167346/33154 per € 270.000,00 capitale €135.000,00. Della durata di anni 30

A favore:

Contro:

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 06/08/2007 ai nn. 130174/35839 in forza di atto di mutuo del 27/07/2007 notaio rep. 167347/33155 per € 60.000,00 capitale €30.000,00. Della durata di anni 30

A favore:

Contro:

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento atto Uff. Giud. Corte d'Appello di Milano del 12 giugno 2025 repertorio n. 13049 trascritto a Milano 2 il 24/06/2025 ai nn. 89559/61721

A favore:

Contro:

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare

N.P.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio . Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali

procedimenti giudiziari (**all. 9**). L'Amministrazione condominiale trasmetteva la documentazione che si allega.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 54,06

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: circa € 500,00
- spese maturate nella gestione 2023-2024: € 498,53
- spese preventivo nella gestione 2024-2025: € 612,10
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 98,92
- cause in corso: n.d.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese 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

Nessuno.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Bussero come:

- Ambiti di ricomposizione urbana - ARU- (Art. 22 Norme PdR)

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – documentazione fornita dal competente ufficio comunale):

L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere per le quali fosse necessaria licenza, autorizzazione o concessione edilizia.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Bussero accesso agli atti di fabbrica e delle successive pratiche di modifiche. Il sottoscritto estraeva copia di:

- Nulla Osta n. 11/59 in data 22/07/1959 – vedi **all. 10** alla presente.

Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e l'ultimo stato autorizzato di cui alla pratica di cui sopra si riscontravano alcune difformità interne riguardanti:

- formazione di ripostiglio con riduzione della superficie della camera da letto;
- formazione di un disimpegno per l'accesso alla camera ed al bagno, con conseguente diminuzione della superficie del bagno;
- demolizione spallette tra soggiorno e ingresso;
- spostamento locale cucina all'interno del soggiorno e realizzazione di "camera" nell'originario

locale cucina.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare lo stato di fatto autorizzato. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto rinveniva copia dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15/03/1961.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale si riscontravano alcune difformità interne, già descritte ai punti precedenti, riguardanti:

- formazione di ripostiglio con riduzione della superficie della camera da letto;
- formazione di un disimpegno per l'accesso alla camera ed al bagno, con conseguente diminuzione della superficie del bagno;
- demolizione spallette tra soggiorno e ingresso;
- spostamento locale cucina all'interno del soggiorno e realizzazione di "camera" nell'originario locale cucina.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare lo stato di fatto autorizzato. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento con cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Appartamento	mq.	57,9	100%	57,9
Balconi	mq.	2,4	25%	0,6
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	8,5	30%	2,5
		60,3		61,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2025 – Comune: BUSSERO Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 1.250 €/mq prezzo max. 1.550€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2025 - Provincia - Settore EST
- BUSSERO – Centro
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 1.700 €/mq max. 2.000 €/mq
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: prezzo min. 1.950,00 €/m² max 2.350,00 €/m²

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agencia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €100.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A/3	61,0	€ 1.638,22	€ 100.000,00
			TOTALE	€ 100.000,00

Totale LOTTO UNICO € 100.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 100.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 10.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 500,00
	€ 84.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 84.500,00
--	--------------------

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.

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di approssimativamente €500 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €1.000 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

Prezzo valutato da LIBERO: € 84.500,00 - €1.000,00 = € 83.500,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

N.p. – immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano 27 gennaio 2026

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Risposta Agenzia delle Entrate in merito a contratti e/o comodati
- all. 7.** Certificato notarile ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Comunicazione amministratore e documentazione condominiale fornita
- all. 10.** Copie estratti atti di fabbrica consultati
- all. 11.** aggiornamento ispezioni ipotecarie
- all. 12.** Regolamento di condominio
- all. 13.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14.** Copia privacy della perizia