

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 572/2025
Giudice delle Esecuzioni: **dott. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Milano piazza Prealpi n. 4

LOTTO 1 abitazione piano 4° con cantina e solaio



LOTTO 1 >>>abitazione + cantina + solaio

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Corpo A

Bene in Milano piazza Prealpi n. 4

Categoria: **A/4** [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **181**, particella **368**, subalterno **78**

LOTTO 1

Corpo A: Sopralluogo del 13/10/2025 seguito da altro sopralluogo del 27/11/2025 nel corso del quale ho riscontrato che il bene è occupato da 4 persone.

Contratti di locazione in essere

LOTTO 1

Corpo A: non esistente, come confermato da Agenzia delle Entrate

Comproprietari

LOTTO 1

Corpo A: proprietà 1/2 signor xxxx xxxx
proprietà 1/2 signora yyyy yyyy

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1

Corpo A: libero: **€ 141.000,00** (euro centoquarantunomila/00)
occupato: non ricorre il caso (anche se l'alloggio è abitato da 4 persone senza titolo)

LOTTO 1

CORPO A - abitazione - piano 4° con vano cantina e vano solaio -

1. LOTTO 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di MILANO **piazza PREALPI n. 4 scala E**, consistente in:
 - **appartamento al piano 4° composto da corridoio, quattro locali di cui uno con balcone, cucinotto e bagno ai quali si aggiungono cantina al piano interrato e vano solaio al piano 5°.**

L'alloggio ha doppio affaccio (uno sul cortile interno e l'altro sulla via Jacopino da Tradate).

L'unità immobiliare (sub. 78) ha accesso dalla distribuzione condominiale come segue:
 alloggio – dalla scala comune mediante porta d'ingresso.

vano solaio - dalla scala condominiale e distribuzione comune.

vano cantina – dalla scala condominiale e distribuzione comune.

Il collegamento verticale è garantito dalla scala condominiale e da ascensore (a pagamento).

Le condizioni dell'alloggio sono scarse.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **proprietà**:

proprietà 1/2 signor **xxxx xxxx** nato in Cina il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

proprietà 1/2 signora **yyyy yyyy** nata in Cina il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a 3)

Intestato:

signor **xxxx xxxx** nato in Cina il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con yyyy yyyy

signora **yyyy yyyy** nata in Cina il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxx xxxx

dati identificativi:

CORPO A piazza Prealpi n. 4

foglio **181**, particella **368**, subalterno **78**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 3; consistenza 6 vani; superficie catastale 90 mq;
 escluse aree scoperte 90 mq; rendita € 511,29 (inserimento in visura della superficie dal
 9/11/2015)

indirizzo catastale: Comune di **Milano piazza Prealpi n. 4** piano 4-5-S1;

* COMPRAVENDITA del 15/09/2006 notaio Di Mauro Rosanna di Milano rep. 13885/8988
 Trascrizione a Milano 1 il 20/09/2006 ai nn. 79192/48153.

A favore di:

proprietà 1/2 signor **xxxx xxxx** nato in Cina il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

proprietà 1/2 signora **xxxx xxxx** nata in Cina il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

Contro:

xxxx xxxx nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

xxxx xxxx xxxx nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

xxxx xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

NOTA: I passaggi di proprietà catastali NON indicano tutti I passaggi di proprietà.

In essi risulta che la vendita è avvenuta da:

xxxx xxxx nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

xxxx xxxx xxxx nata a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx.

In realtà, alla data della vendita, la signora xxxx xxxx xxxx era già deceduta.

Risulta quindi mancante il passaggio della quota di proprietà (1/2) della signora **xxxx xxxx xxxx** in forza della successione legittima per morte della stessa agli eredi (figli xxxx xxxx xxxx e xxxx xxxx xxxx e marito xxxx xxxx).

- COMPRAVENDITA del 02/07/1991 notaio Eleonora Sciarone di Milano rep. 1753
Trascrizione a Milano 1 il 29/07/1991 ai nn. 29589/20257.

A favore di:

proprietà 1/2 signor **xxxx xxxx** nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx in regime di comunione dei beni con xxxx xxxx xxxx

proprietà 1/2 signora **xxxx xxxx xxxx** nata a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx in regime di comunione dei beni con xxxx xxxx.

Contro: **IACP di Milano**

DATI CLASSAMENTO e VARIAZIONI

* variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/09/2006 pratica n. MI0523970 (n. 57064.1/2006).

- Aggiornamento scheda catastale per diversa distribuzione interna
- Migliore identificazione dei piani dei vani accessori: si è passati da Piazza Prealpi n.4 Piano 4 a **Piazza Prealpi n. 4 Piano 4-5-S1**

* variazione del CLASSAMENTO del 07/09/2007 pratica n. MI0755895 (n° 61976.1/2007) foglio **181**, particella **368** subalterno **78**

dati classamento: Zona Censuaria **2**; cat. **A/4**; Classe **3**; Consistenza **6,0 vani**;

Rendita **€ 511,29** (classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

* variazione del 07/09/2006 per Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni pratica n. MI0523970 (n° 57064.1/2006)

foglio **181**, particella **368** subalterno **78**

dati classamento: Zona Censuaria **2**; cat. **A/4**; Classe **3**; Consistenza **6,0 vani**;

Rendita **€ 511,29** (classamento e rendita proposti)

* variazione del CLASSAMENTO per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 foglio **181**, particella **368** subalterno **78**

dati classamento: Zona Censuaria **2**; cat. **A/4**; Classe **3**; Consistenza **5,5 vani**;

Rendita **€ 468,68 – Lire 907.500**

* variazione del CLASSAMENTO per inserimento nell'impianto meccanografico del 18/04/1989

foglio **181**, particella **368** subalterno **78**

dati classamento: Zona Censuaria **2**; cat. **A/4**; Classe **3**; Consistenza **5,5 vani**;

Rendita **Lire 1.529**

* inserimento dati di SUPERFICIE del 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria presentata il 07/09/2006 prot n. MI0523970

foglio **181** particella **368** subalterno **78**

totale mq 90; totale escluso aree scoperte mq 90

1.4. Coerenze

CORPO A

Coerenze appartamento da Nord/Nord-Est in senso orario:

- cortile comune al piano terra
- altra unità immobiliare (proprietà di terzi)
- via Jacopino Da Tradate
- altra unità immobiliare (proprietà di terzi) e parti comuni (vano scala comune)

Coerenze vano cantina da Nord/Nord-Est in senso orario:

- cortile comune al piano terra
- altra unità immobiliare (proprietà di terzi)
- corridoio comune
- parti comuni (vano scala comune)

Coerenze vano solaio da Nord/Nord-Est in senso orario:

- cortile comune al piano terra
- altra unità immobiliare (proprietà di terzi)
- corridoio comune
- corridoio comune ed altra unità immobiliare (proprietà di terzi)

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

Il bene del LOTTO 1 **CORPO A** è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di Trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 52420 part. n. 37535 del 16/07/2025)

2. LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Tipologia prevalente: edifici multipiano

Destinazione: residenziale con attività commerciali al dettaglio al piano strada

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, scuole, università (Politecnico), supermercati, ecc.

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie in prossimità con ferrovia stazione di Milano Villapizzone

Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi della autostrada A4 e della SS33

2.2. Caratteristiche descrittive esterne LOTTO 1

CORPO A Il fabbricato (mapp. 368) è un edificio con corte interna costituito da diverse unità immobiliari. L'unità immobiliare che è oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina e solaio. L'accesso al fabbricato, sia pedonale che, all'occorrenza, carraio, avviene attraverso l'androne dell'edificio fronte strada (Piazza Prealpi).

Il fabbricato (mapp. 368) è costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano terra/rialzato, piano interrato e piano sottotetto.

Il Condominio è costituito da un fabbricato a C collegato ad un fabbricato in linea disposti in modo tale da racchiudere la corte interna.

Il condominio è suddiviso in 8 scale identificate con lettere da A ad H.

L'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva ha accesso dalla distribuzione orizzontale della **scala E** ed è identificata con l'interno 61.

Caratteristiche:

- facciate: rivestimento in intonaco in condizioni di manutenzione ottime (tutte le facciate sono state rifatte recentemente)
- copertura: a doppia falda
- accesso: CORPO A n° 1 porte d'ingresso blindata;
androne: condominiale in buono stato di manutenzione in ferro e vetro;
- scale: condominiali in discreto stato di manutenzione
- ascensore: esistente ma utilizzabile a pagamento;
- servizio di portineria: sì, con orario 8-13 e 16-18;
- condizioni generali dello stabile/fabbricato: – buone (compatibili con l'età del fabbricato) -.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO)

CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano in piazza Prealpi 4,

CORPO A abitazione distribuita al piano quarto

- esposizione doppia (Nord-Est/Sud-Ovest).
- porta di accesso a battente blindata
- infissi esterni: a battente - originali in legno di colore bianco in condizioni di manutenzione scarse;
in alluminio colore bianco nelle 2 stanze verso via J. Da Tradate in condizioni di manutenzione discrete;
- infissi interni: in legno – originali ed in scarse condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: persiane in legno (mancante in bagno e cucina)
- sicurezza: /
- pareti: tinteggiate in condizioni scarse
- pavimenti: piastrelle (probabilmente originali) di diversi formati e colori in condizioni normali/scarse (compatibili con l'età); in una camera vi è del parquet posato sopra il pavimento esistente.
- impianto citofonico: sì
- impianto elettrico: sotto traccia ed in parte a vista
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento con termosifoni gestito da altro amministratore;
- acqua calda sanitaria: autonoma tramite scaldabagno;
- servizio igienico: n°1 dotato di 3 sanitari (lavabo, vaso e vasca), in condizioni scarse;
- impianto di condizionamento: no;
- altezza locali piano 4°: cm 300 circa;
- condizioni generali alloggio al piano 4°: scarse e con presenza di muffa in una camera.

- altezza vano solaio: minima non rilevata per ingombri presenti e massima circa cm 300
- condizioni generali solaio al piano 5°: per quanto visionabile normali (ingombro di oggetti)

- altezza vano cantina (piano interrato) cm 260 circa
- condizioni generali cantina al piano S1: normali

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

l'unità immobiliare- abitazione – non risulta censita al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

3. LOTTO 1 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 13/10/2025 seguito da altro sopralluogo del 27/11/2025.

Ho riscontrato che il CORPO A, costituito da alloggio e suoi vani accessori, è occupato da 4 persone.

Appartamento: è occupato da persone diverse dai proprietari (tutte le porte delle 4 stanze sono munite di lucchetto). Persone che lo occupano senza titolo.
 Vano solaio: è occupato da molti oggetti.
 Vano cantina: è occupato da alcuni oggetti.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa i debitori eseguiti come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 17/11/2025 (**all. 4**).

4. LOTTO 1 – PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- Relazione ipotecaria del notaio Francesco Giovanni Sapia del 09/07/2025 (**all. 6**),
 - implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)
- risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 15/09/2006 (**all. 5**)

Lotto 1 Corpo A
 foglio **181**, particella **368**, subalterno **78**
 proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con yyyy yyyy
 signor **xxxx xxxx** nato in xxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx
 proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con xxxx xxxx
 signora **yyyy yyyy** nata in xxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx
 atto di **compravendita** del 15/09/2006 notaio Di Mauro Rosanna di Milano
 rep.13885/8988
Trascritto a MILANO 1 il 20/09/2006 nn. 79192/48153 - compravendita –
 L'unità immobiliare è stata acquistata a € 177.000,00.

4.2. Precedenti proprietari

Dal 13/11/2005 al 15/09/2006

Lotto 1 Corpo A
 foglio **181**, particella **368**, subalterno **78**
 a favore:
xxxx xxxx nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx
 proprietà 4/6 (1/2 + 1/6 per eredità dalla morte della moglie xxxx xxxx xxxxa)
xxxx xxxx xxxx nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx
 Proprietà 1/6 (per eredità dalla morte della madre xxxx xxxx xxxx)
xxxx xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx
 Proprietà 1/6 (per eredità dalla morte della madre xxxx xxxx xxxx)
 contro:
 proprietà 1/2 signora **xxxx xxxx xxxx** nata a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx
 in regime di comunione dei beni con xxxx xxxx
 Atto di accettazione tacita di eredità per morte di xxxx xxxx xxxx del xx/xx/xxxx.
Trascrizione nn. 79191/48152 del 20/09/2006

Certificato di successione presentato ufficio Registro di Milano il 16/08/2006 n. 1443/2006
Trascrizione nn. 67365/38836 del 30/08/2007

Certificato di successione presentato ufficio Registro di Milano il 16/08/2006 n. 1443/2006
Trascrizione certificato di successione nn 71308/49639 del 30/09/2008

Certificato di successione presentato ufficio Registro di Milano il 05/02/2009 n. 2984/2006
Trascrizione certificato di successione nn 50626/33380 del 25/08/2009

Dal 02/07/1991 al 13/11/2005

Lotto 1 Corpo A
 foglio **181**, particella **368**, subalterno **78**
 a favore:

proprietà 1/2 signor **xxxx xxxx** nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx in regime di comunione dei beni con xxxx xxxx xxxx.

proprietà 1/2 signora **xxxx xxxx xxxx** nata a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx in regime di comunione dei beni con xxxx xxxx.

contro:

proprietà 1/1 **IACP** Milano C.F. 01349670156

COMPRAVENDITA del 02/07/1991 notaio Eleonora Sciarone di Milano rep. 1753
Trascrizione a Milano 1 il 29/07/1991 ai nn. 29589/20257.

5. LOTTO 1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato nella relazione notarile agli atti, che fa stato fino al 09/07/2025 (**all. 6**),

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)

e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso /**

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

• **Iscrizioni**

Bene: LOTTO 1 corpo A

Ipoteca volontaria IScritta il **20/09/2006** ai nn. **79193/16578**

MUTUO atto del **notaio Di Mauro Rosanna** rep. **13886/8989** del **15/09/2006**.

a favore di: BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F. 03231270236

contro: signor **xxxx xxxx** nato in xxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

signora **yyyy yyyy** nata in xxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

Importo ipoteca € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale

Durata: 25 anni

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/06/2025 Atto giudiziario rep. 32412

TRascritto il **16/07/2025** ai nn. **52420/37535**

Contro: signor **xxxx xxxx** nato in xxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx
 signora **yyyy yyyy** nata in xxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx
 a favore: CONDOMINIO PIAZZA PREALPI n. 4 – Milano - C.F. 95643440159
 Grava sul bene del Lotto 1 corpo A
 Identificazione catastale: **abitazione** foglio **181**, particella **368**, subalterno **78**
 Importo pignoramento € 8.841,19 + interessi e spese

- **Altre trascrizioni**
- **Eventuali note/osservazioni:** /

▪ **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato il 14/10/2025 ispezioni ipotecarie per identificazione catastale e per nominativi (**all. 8**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 6**) datata 09/07/2025 (data antecedente la Trascrizione del Pignoramento) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. LOTTO 1 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del Condominio di piazza Prealpi n. 4.
 L'ingresso all'unità abitativa (corpo A) avviene dallo spazio comune (vano scala identificata con E). Anche ai vani solaio e cantina si accede dagli spazi comuni.

6.1. Spese di gestione condominiale: (all. 9)

Lo studio amministrativo (Dott.ssa Comite Stefania) ha comunicato quanto segue:

- spese non pagate:
 - dal 01/10/2024 al 30/09/2025 € 10.951,52
 - dal 01/10/2025 al 25/01/2026 € 492,80
 - Totale al 25/01/2026 = € 11.444,32
- l'importo medio annuo è pari a circa € 1.500,00
- l'importo indicativo delle spese non pagate negli ultimi due anni è di circa € 3.000,00.

Attenzione: da tali importi sono esclusi gli importi non pagati relativi alle spese di riscaldamento. Il riscaldamento è centralizzato e gestito da altro amministratore che non ha fornito nessun dato od importo.

- Millesimi 10,71/1000 (non indicati sull'atto d'acquisto).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

Il condominio è provvisto di servizio portineria con orario 8-13 e 16-18.

La scala E, recentemente è stata dotata di ascensore il cui uso è a pagamento.

Il condominio si affaccia internamente su un'ampia corte interna dotata di rastrelliere per biciclette.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'immobile non è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle. Vi sono una porta a doppio battente ed un basso gradino per poter accedere al pianerottolo interno che conduce all'ascensore a pagamento.

7. LOTTO 1 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie

La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 01/09/1967.

Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Milano il 05-04-1927 n. 47982/7424 (come riportato su

atto di compravendita (**all. 5**) e abitabilità n. 777 del 15/07/1929 atti n. 68589/12325.

A seguito di mia richiesta risalente al 24/10/2025, ad oggi, l'ufficio comunale non ha messo a disposizione alcun progetto/elaborato grafico. Nel caso dovessi ricevere qualcosa, sarà mia cura aggiornare la presente relazione.

7.2. Conformità edilizia: (alla data dei sopralluoghi)

Il comune non ha messo a disposizione gli atti di fabbrica e/o eventuali modifiche successive. Dagli unici due documenti grafici disponibili (cioè alla scheda catastale n. 2198778 del 28/12/1939 e dalla scheda catastale attuale protocollo MI0523970 del 07/09/2006 – **all. 2** -), relativamente all'alloggio al piano 4°, si evidenzia una diversa distribuzione interna della cucina e del bagno. Gli altri locali risultano invariati.

Non è dato di sapere se la distribuzione rilevata (che corrisponde alla scheda catastale attuale) sia stata realizzata postuma alla data di realizzazione dell'edificio.

In ogni caso, le dimensioni attuali di cucina e bagno non sono conformi alle normative vigenti soprattutto a causa della loro limitata dimensione in larghezza.

Quanto attualmente visibile è come rappresentato sulla scheda attuale ma per realizzare cucina e bagno secondo la normativa vigente sarà necessario un adeguamento interno degli spazi ed il rifacimento dei relativi impianti. Nel caso la situazione attuale non risultasse autorizzata, per la regolarizzazione (si stima la spesa di € 3.000,00), l'aggiudicatario dovrà tenere conto dei relativi costi e di quelli delle opere. Mi riservo di aggiornare la presente relazione nel caso il Comune mi fornisca nuovi elementi.

Relativamente a cantina e solaio, essi corrispondono alla rappresentazione grafica della scheda catastale attuale mentre non erano rappresentati sulla scheda catastale del 28/12/1939.

CORPO A NON HO ELEMENTI SUFFICIENTI PER DICHIARARE LA CONFORMITA' EDILIZIA

7.3. Conformità catastale

In occasione dei sopralluoghi, confrontando la scheda catastale attuale dell'unità immobiliare allo stato di fatto, ho riscontrato che vi è la corrispondenza.

CORPO A - VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE rispetto alla scheda attuale

I passaggi di proprietà **NON sono perfettamente corrispondenti** (manca un passaggio di proprietà).

In essi risulta che la vendita agli attuali proprietari, è avvenuta direttamente da:

XXXX XXXX nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

XXXX XXXX XXXX nata a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx.

In realtà, alla data della vendita, la signora xxxx xxxx xxxx era già deceduta (xx/xx/xxxx).

Risulta quindi mancante il passaggio della quota di proprietà (1/2) della signora **XXXX XXXX XXXX** in forza della successione legittima per morte della stessa agli eredi (figli **XXXX XXXX XXXX** e **XXXX XXXX XXXX** e marito **XXXX XXXX**).

8. LOTTO 1 – CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale vigente e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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:

LOTTO 1 Corpo A(abitazione - piano quarto – con **cantina** al piano interrato e **solaio** al piano sottotetto)**LOTTO 1 CORPO A - ABITAZIONE**

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione	4°	mq	86,0	1,00	mq 86,0
balcone	4°	mq	2,8	0,50	mq 1,4
cantina	S1	mq	9,4	0,25	mq 2,4
solaio	5°	mq	14,9	0,25	mq 3,7
totale		mq	113,1		mq 93,5
			Superficie lorda		Superficie commerciale

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 è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2025 – MILANO zona D40 –
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo normale
da € 2.300,00/mq a € 2.700,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
4° trimestre 2025 – Milano –
quotazioni delle abitazioni in condizioni di manutenzioni scarse/normali e di superficie analoga in vendita da € 1.350,00/mq a € 3.500,00/mq
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti a € 1.300,00/mq e € 3.150,00/mq).
- RECENTE VENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI ANALOGA (nello stesso edificio)
Atto di compravendita del 06/11/2025 per alloggio di 77mq a € 255.000,00.
Si tratta di alloggio ristrutturato al piano primo con parte ribassata ed ampio terrazzo.
In atto viene indicata una pratica edilizia. L'alloggio ha tripla esposizione.
Il prezzo di vendita è pari a circa € 3.300,00/mq.

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dell'appetibilità dell'unità immobiliare ma anche dello scarso stato di manutenzione della stessa, valuto il Corpo A – abitazione con cantina e solaio - € 1.750,00/mq

9.3 Valutazione:

LOTTO 1 (abitazione piano 4 + cantina e solaio piano S1 e 5 - CORPO A)
--

CORPO A

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
Abitazione + solaio + cantina	A/4	mq	93,5	€ 1.750,00	€ 163.625,00
Totale					€ 163.625,00

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

LOTTO 1	
Valore (CORPO A)	€ 163.625,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 8.181,25
Eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni - importo comunicato da amministratore Comitè Stefania - Mancano spese di riscaldamento non note	-€ 11.444,32
	€ 140.999,43
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	LIBERO € 141.000,00 <i>Arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO 1 - Lo stato di manutenzione è scarso.

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 . LOTTO 1 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1- CORPO A -: l'unità immobiliare è occupata da persone senza alcun titolo opponibile per cui è da considerarsi libera.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

11 . LOTTO 1 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO 1- CORPO A -: il Pignoramento colpisce per l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTO 1 - CRITICITA' DA SEGNALARE

Sulla nota di trascrizione dell'atto d'acquisto viene indicato solo il piano 4° (solo piano dell'alloggio) omettendo di indicare il piano solaio (5° piano) e quello della cantina (piano S1). Preciso che l'atto di acquisto menziona tutti i piani ed allega la scheda catastale attuale che li riporta correttamente.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail
- al creditore procedente a mezzo e-mail
- al creditore intervenuto a mezzo e-mail
- al custode giudiziario a mezzo e-mail

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.

Milano, 26/01/2026

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale (attuale e d'impianto) LOTTO 1 CORPO A abitazione
- all. 3.** visura storica catastale LOTTO 1 CORPO A abitazione
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** relazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO 1 CORPO A
- all. 8.** ispezione ipotecaria per immobile e nominativi
- all. 9.** spese condominiali, Regolamento di Condominio e planimetrie