

---

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 216/2025**

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

#### LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Milano, Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2/A  
Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con annessa cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**

Codice fiscale OMISSIS

Studio in OMISSIS

Telefono OMISSIS

Email: [OMISSIS](mailto:OMISSIS)

Pec [OMISSIS](mailto:OMISSIS)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 125, particella 74, subalterno 12**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore). Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero: **Euro 173.669,94.**

**LOTTO UNICO****BENI IN MILANO, VIA CARDINALE BRANDA CASTIGLIONI N. 2/A**

Appartamento posto al piano secondo (3° 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 Cardinale Branda Castiglioni n. 2/A appartamento al piano secondo (3° f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **OMISSIS** nata [REDACTED], Cod. Fisc. OMISSIS;

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **OMISSIS** nato [REDACTED] (UII n. 12.06/1916) Cod. Fisc. OMISSIS

Eventuali comproprietari nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Lo scrivente segnala che il Comune di Milano non consente di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. I certificati di residenza allegati all'atto di pignoramento - che fanno stato all'11.12.2004 - indicano che ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori espropriati) risulterebbero residenti in Comune di [REDACTED] tuttavia l'atto di pignoramento è stato depositato presso la Casa Comunale di [REDACTED] ( [REDACTED] ) stante l'irreperibilità dei debitori nell'ultima residenza nota.

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, si è appurato che lo stesso risulta occupato dal Sig. OMISSIS (debitore). Per approfondimenti sullo stato occupativo del bene si si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**

Intestato 1: **OMISSIS** proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 125, particella 74, subalterno 12.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 54 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 53 m<sup>2</sup>, rendita Euro 343,44

Indirizzo: Comune di Milano, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2 Piano S1-2

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2004 derivante da: VARIAZIONE del 19/12/1980 Pratica n. MI0653030 in atti dal 13/10/2004 CLASSAMENTO (n. 15283.1/1980);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/01992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4 Coerenze**

dell'appartamento: appartamento di terzi, parti comuni, appartamento di terzi, Via Cretese;

della cantina: cantina di terzi, parti comuni, cantina di terzi, corridoio comune.

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

**Note su intestazioni della visura catastale:** Si segnala che la visura storica catastale indica quale intestatario del bene la Soc. "OMISSIS". Non sono state rilevate volturazioni né a nome di precedenti proprietari né a nome dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori espropriati), attuali proprietari

dell'unità immobiliare in forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 22.07.1992  
**(all. 08)**

**Si evidenzia pertanto che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.**

Lo scrivente, rilevata la mancata volturazione degli intestatari del bene sulla visura catastale, ha preso contatti con il Notaio Omissis che si era occupato della compravendita del bene a/F degli odierni debitori con scrittura privata del 22.07.1992. Il Notaio con mail del 23.09.2025 informava che *“La voltura catastale è stata presentata cartacea a suo tempo ma, come spesso avviene, non inserita in banca dati dall'Ufficio del Territorio. Le inoltro copia modello 154/88 con stampigliato il numero di voltura a suo tempo protocollato, la copia della voltura, essendo passati più di 30 anni non è più conservata nel nostro archivio. Per aggiornare la banca dati, deve presentare una segnalazione presso l'Ufficio competente allegando la semplice copia dell'atto di provenienza.”*

**(all. 04 - Mail Notaio Omissis e domanda di volturazione)**

In data 24.09.2025 il sottoscritto inoltrava tramite il portale Contact Center dell'Agenda delle Entrate -richiesta di variazione dell'intestazione dell'immobile oggetto di procedura a seguito del mancato inserimento nella banca dati dell'ufficio del territorio della domanda di voltura già presentata dal Notaio Omissis a seguito della stipula dell'atto del 22.07.1992.

La richiesta veniva presa in carico in data 24.09.2025 identificativo 23729156.

In data 25.09.2025 l'Agenda delle Entrate a mezzo mail informava che *“la sua richiesta è stata presa in carico dall'Area Gestione banche dati”*.

**(all. 05 - Richiesta variazione intestazione visura del 24.09.2025)**

Ad oggi lo scrivente non ha ricevuto ulteriori comunicazioni da parte dell'Agenda delle Entrate in merito all'avvenuta trattazione della richiesta.

**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/MUSOCCO, CERTOSA

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 180 mt. circa dai tram linee 12 e 19; a 500 mt. circa dal bus linea 57; a 700 mt. circa dal tram line 1; a 450 mt. circa dal passante ferroviario – fermata Villapizzone.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9 Km dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano (A50) e della Tangenziale Nord di Milano (A52).

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente si compone di sette piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine, con area cortilizia interna comune all'interno della sono presenti box auto,

L'accesso pedonale al complesso residenziale avviene dal civico 2A di Cardinale Branda Castiglioni per mezzo di cancello in ferro; l'accesso all'atrio monomiale avviene per mezzo di portone in ferro e vetri.

Come precisato nella nota di trascrizione dell'atto del Notaio OMISSIS in data 5.03.1981 **(all.10)**, i condomini proprietari di locali al piano seminterrato e dei boxes nel cortile

condominiale possono accedere agli stessi dal passo carraio e dal cortile dello stabile di via Cardinale Branda Castiglioni n. 2. L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente e apertura automatica.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: piana con terrazzi praticabili;
- solai: in laterocemento;
- balconi: in parte a loggia ed in parte a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro e/o lastre di vetro;
- facciate: finitura in intonacato tinteggiato;
- accesso pedonale all'area esterna comune: cancello in ferro con anta a battente;
- accesso carraio: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatizzata dal civico 2 di Via Branda Castiglioni;
- accesso pedonale all'atrio condominiale: portone in ferro e vetri;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia del 24.08.1956 e successive varianti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano, Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2/A appartamento al piano secondo (3° f.t.) composto da soggiorno, cucina, camera da letto e servizio oltre a vano cantina posto al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno.

Sono presenti due balconi, uno a sbalzo con affaccio sul fronte Sud-Ovest del fabbricato rivolto verso Via Cretese con accesso dal soggiorno ed uno a loggia con affaccio sul fronte Nord-Ovest rivolto verso la medesima via con accesso dal locale cucina.

Lo scrivente, in merito al balcone della cucina, segnala che alla data del sopralluogo lo stesso risultava chiuso per mezzo di serramenti in alluminio e vetri a formare una veranda.

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-Ovest e Sud-Ovest;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in laminato con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: in gres;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni in ghisa dotati di contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo con scaldabagno elettrico installato in bagno;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo ad incasso, vaso igienico, bidet e box doccia – si segnala che nella veranda realizzata nel balconcino con accesso dalla cucina è stata rilevata predisposizione per carico/scarico lavatrice e lavastoviglie.

- altezza dei locali: h. mt. 2,90;
- condizioni generali: buone.

#### 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 legno con anta a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in piastrelle di gres e pareti con rivestimento in piastrelle di ceramica; è presente impianto elettrico.

- altezza dei locali: h. mt. 2.40 (al controsoffitto);
- condizioni generali: normali.

**2.4 Certificazioni energetiche:** Immobili non censiti al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** non rilevate.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### **3.1. Detenzione del bene**

Il sopralluogo presso gli immobili è avvenuto il 23.10.2025 alla presenza del custode giudiziario Avv. Omissis; gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore espropriato) il quale ha dichiarato di essere residente presso l'appartamento in oggetto.

#### **3.2 Esistenza contratti di locazione**

Come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (UT MI4) risulta

- **Contratto di locazione n. 829 serie 3 registrato a Vimercate in data 8.02.2011** con validità dall' 1.01.20011 al 31.12.2014 con possibilità di rinnovo alla scadenza per ulteriori quattro anni.

Dall'interrogazione telematica allegata al contratto di locazione non risulterebbe che il medesimo sia stato rinnovato alla scadenza né risulta attualmente in essere.

**(all. 06 - Contratto di locazione n. 829 registrato l'8.2.2011 – non rinnovato)**

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis, redatta in data 12.03.2025 (**all. 07**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente (**al. 08**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**allegati 09, 10 e 11**), in data 11.07.2025 e 14.11.2025, risulta quanto segue:

#### **4.1 Attuali proprietari**

Proprietà per 1/2 di OMISSIS;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS.

In forza di scrittura privata autenticata del Notaio OMISSIS in data 29.07.1992 n. 49244/2357 di repertorio, registrato a Monza il 5.08.1992 al n. OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 5.08.1992 ai nn. OMISSIS a carico di OMISSIS e.

**(all. 08 - Atto di provenienza; all. 09- Nota di trascrizione dell'atto di provenienza)**

#### **4.2 Precedenti proprietari**

Proprietà per 1/2 di OMISSIS;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS dal 5.03.1981 al 5.08.1992.

In forza di scrittura privata autenticata del Notaio OMISSIS in data 5.03.1981 n. OMISSIS di repertorio, registrata a Milano il 24.02.1981 al n. OMISSIS, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1.04.1981 ai nn. OMISSIS a carico della Soc. OMISSIS

**N.B.:** Nella nota di trascrizione dell'atto sopra indicato è precisato che "ai condomini che hanno in proprietà i locali al piano seminterrato e i boxes nel cortile condominiale possono accedere agli stessi dal passo carraio e dal cortile dello stabile di via Cardinale Branda Castiglioni n. 2. Tale diritto è estero per i servizi generali del condominio. La servitù è limitata al diritto di passo".

**(all. 10 - Nota di trascrizione atto Notaio OMISSIS del 5.03.1981)**

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis, redatta in data 12.03.2025 (**all. 07**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente (**al. 08**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**allegati 09, 10 e 11**), in data 11.07.2025 e 14.11.2025, 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 rilevati

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

#### - **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta a Milano 1 il 31.01.2024 nn. OMISSIS derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario con scrittura in autentica del 3.06.2024 rep. nn. 98209/30446.

Formalità di riferimento: Iscrizione del 16.06.2004 rep. n.ri 44037/9626

a favore di OMISSIS

contro OMISSIS e OMISSIS.

Importo ipoteca [REDACTED] di cui Importo capitale [REDACTED]

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare

#### - **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 20.02.2025 rep. n. 1111 trascritto a Milano 1 il 4.03.2025 rep. OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS a favore di OMISSIS con sede [REDACTED]  
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

**Pignoramento** del 25.03.2021 rep. n. 1605 (Tribunale di Monza) trascritto a Milano 1 il 21.04.2021 rep. OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS a favore di OMISSIS con sede a [REDACTED]

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

#### - **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sui nominativi dei debitori e sul subalterno **(all.11)** in data 11.07.2025 e 14.11.2025; rispetto ai certificati ipotecari in atti **(all. 07)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in Milano, Via OMISSIS, che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di proprietà: 23/1000**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non conosciute.

#### **Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia:**

Nella comunicazione ricevuta dall'amministratore si premette che "La precedente amministrazione non ha mai fatto approvare il preventivo 2024/2025 (questa sera si terrà la riunione per la relativa approvazione). Allegato trova comunque la situazione debitoria per detta gestione passata dal precedente amministratore. Il preventivo per la gestione 2025/2026 verrà approvato questa sera e allegato trova il prospetto delle rate emesse ad oggi"

#### **Spese ordinarie: € 3.203,76**

di cui:

- Euro 2.846,76 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2024/2025
- Euro 357,00 relativi all'unica rata sinora emessa per la gestione ordinaria 2025/2026

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non ancora scadute: nella comunicazione ricevuta dall'amministratore si precisa che "Il condominio ha deliberato, con la precedente amministrazione, il rifacimento della centrale termica (le opere sono già state eseguite). Il relativo preventivo per la proprietà ██████████ ammonta ad Euro 1.885,90 (di tale dato non vi è però certezza"

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di idoneità statica): Non presente.

#### **(all. 12 – Comunicazione amministratore e Regolamento di Condominio)**

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'espropriato 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: no.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia del 24.08.1956 e successive varianti.

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

- TUC – Tessuto Urbano Consolidato;
- Tessuto Urbano di Recente Formazione;
- Tessuti urbani compatti a cortina;

- ADR – Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile;
- Sensibilità paesaggistica bassa.

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

Il sottoscritto ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale tematico "INPRATICA" del Comune di Milano **in data 26.09.2025**:

- atti di fabbrica (identificativo della richiesta ID 8317 - Prot. 2025/496659 del 3.10.2025.

In data 3.11.2025 lo scrivente sollecitava a mezzo PEC l'evasione della richiesta di quanto sopra indicato; in pari data l'ufficio visure del Comune di Milano informava che *"La sua istanza ID 8317 è attualmente in fase di gestione, riceverà una notifica non appena evasa."*

**(all. 13 - Richiesta accesso atti di fabbrica del 26.09.2025 - ID 8317 + Protocollo e sollecito)**

A seguito del sollecito sopra indicato, **in data 11.11.2025 l'Ufficio Visure del Comune di Milano ha reso disponibile il fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica** dello stabile di cui è parte il bene in oggetto.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Licenza Edilizia n. 2366 del 24.08.1956 – Atti 90061/20415/1956**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per la *"costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi"*.

**N.B.:** Si segnala che la L.E. sopra indicata riporta come indirizzo "Via Cretese 14" tuttavia, a seguito dell'esame degli elaborati grafici e della documentazione contenuta nel fascicolo edilizio reso disponibile dall'Ufficio Visure del Comune di Milano, sembrerebbe che il comparto edilizio di cui è parte il fabbricato in oggetto si componga di tre lotti distinti identificati come:

- LOTTO A - Fabbricato di Via Branda Castiglioni n. 2
- LOTTO B - Fabbricato di Via Branda Castiglioni n. 2A (oggetto della presente)
- LOTTO C - Fabbricato di Via Cretese n. 14.

Parte della documentazione, seppure afferente a lotti diversi, risulta presentata a volte con indirizzo riferito a Via Cretese 14, a volte ai civici 2 e 2A di Via Branda Castiglioni.

Si precisa altresì che, all'interno del fascicolo edilizio reso disponibile dall'Ufficio visure non sono stati rilevati elaborati grafici riconducibili in modo univoco alla Licenza Edilizia in oggetto. La maggior parte delle tavole risultavano prive di timbro di protocollo del Comune e di data, tuttavia, lo scrivente, successivamente al rilascio della L.E. n. 2336 del 24.08.1956 ha rilevato:

- Richiesta dell'ufficio Edilizia privata del 31.10.1958 – atti n. 185817/41409/1957 con la quale, a seguito di sopralluogo esperito da tecnico comunale alle opere eseguite nello stabile di Via Cretese n. 14, si era constatato che le medesime non si uniformavano a quelle approvate e pertanto di ingiungeva di presentare piante, sezioni e prospetti riflettenti le opere realizzate al lotto B;
- Risposta alla richiesta di integrazioni in data 6.12.1958 - prot. n. 49619 – con la quale si ripresentavano i tipi aggiornati dei lotti A e B
- Elaborati grafici aggiornati del LOTTO B con protocollo 49619 del 6.12.1958.

**(all. 14 – Licenza Edilizia n. 2366 del 24.08.1956; all. 15 - Integrazioni ed elaborati grafici aggiornati al 6.12.1958)**

• **Licenza Edilizia in variante n. 652 del 4.03.1964 – Atti 263761/26297/1963**

Intestazione: OMISSIS.

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per la *“costruzione di fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione e uffici nel seminterrato a parziale variante delle opere autorizzare il 24.8.1956 col n. 2366 atti 90061/20415/19656”*

**N.B.:** Si segnala che non sono stati rilevati, all'interno del fascicolo edilizio, elaborati grafici riconducibili in modo univoco alla Licenza Edilizia in oggetto, tuttavia, stando alla descrizione sommaria delle opere si potrebbe supporre che gli interventi riguardino porzione di fabbricato di cui al LOTTO C – Via Cretese 14.

**(all. 16 - Licenza Edilizia in var. n. 652 del 4.03.1964)**

• **Licenza Edilizia in variante n. 2133 del 16.09.1965 – Atti 167566/22025/1965**

Intestazione: OMISSIS.

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per la *“modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 4.03.1964 con licenza n. 652, atti 263761/26297/63”*

**N.B.:** Si segnala che non sono stati rilevati, all'interno del fascicolo edilizio, elaborati grafici riconducibili in modo univoco alla Licenza Edilizia in oggetto, tuttavia, stando alla descrizione sommaria delle opere si potrebbe supporre che gli interventi riguardino modifiche relative alle opere riferite alla precedente variante del 4.03.1964 inerente alla porzione di fabbricato di cui al LOTTO C – Via Cretese 14.

**(all. 17 - Licenza Edilizia in var. n. 2133 del 16.09.1965)**

• **Certificato di agibilità n. 218 del 24.03.2010 – Atti 238092/2010**

A seguito di istanza presentata dall'OMISSIS, alla quale erano allegati:

- Scheda di iscrizione al Catasto Fabbricati;
- Autocertificazione sottoscritta dal richiedente e dal tecnico incaricato con la quale si dichiarava l'avvenuto collegamento dell'edificio alla rete fognaria, che l'immobile era stato realizzato conformemente al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- Visto dei V.V.F. n. 44527 datato marzo 1998 inerente alla relazione tecnica per l'adeguamento dell'impianto termico alimentato a gasolio del fabbricato di Via Branda Castiglioni n.2

Il Comune di Milano, in riferimento alle L.E. 2366 del 24.08.1956, n. n. 652 del 4.03.1964 e n. 2133 del 16.09.1965 rilasciava il Certifico di agibilità n. 218 in data 24.03.2010

Al fascicolo relativo all'agibilità del fabbricato era altresì allegato verbale di terza visita per licenza di occupazione relativo al fabbricato di Via Branda Castiglioni 2A – Prot. n. 205460/43804/1959 ed elaborati grafici.

**(all. 18 - Richiesta e rilascio del Certificato di agibilità + verbale di terza visita ed elaborati grafici)**

## 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici aggiornati al 6.12.1958 relativi ai tipi aggiornati del LOTTO B - afferenti alla Licenza Edilizia n. 2366 del 24.08.1956.

Le modifiche rilevate sono le medesime riportate nel successivo paragrafo 7.3 della relazione di stima, inerente alla conformità catastale del bene; dalla rappresentazione grafica di cui alla figura 2 è possibile desumere la rappresentazione dell'unità immobiliare riferita allo stato attuale dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo del 23.10.2025.

Le difformità edilizie rilevate sono **Regolarizzabili mediante**

- Realizzazione di spallette murarie e posa di nuovo serramento interno per l'accesso alla

cucina dal soggiorno il cui costo è stimato in importo minimo pari ad **Euro 800,00** circa  
 – Si precisa che in assenza di tale porta il locale servizio, difformemente dalla vigente normativa, risulterebbe privo di “antibagno”.

L'art. 98 del Regolamento Edilizio di Milano stabilisce che *“l'ambiente contenente il vaso igienico”* OMISSIS *“dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).*

- In merito alla veranda posta a chiusura del balcone della cucina, dovrà essere disposta la rimozione dei serramenti della medesima. La rimozione e smaltimento del serramento della veranda è stimabile in un minimo di **Euro 1.000,00**

Contestualmente dovrà prevedersi:

- ripristino della porta finestra per l'accesso al balcone dalla cucina con fornitura e posa di nuovo serramento esterno il cui costo è stimato in importo minimo pari ad **Euro 1.200,00** circa
- ripristino della finestra del bagno con demolizione della porzione realizzata in vetrocemento, oltre a fornitura e posa di nuovo serramento esterno, il cui costo è stimato in importo minimo pari ad **Euro 1.200,00** 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 per la regolarizzazione edilizia: Euro 6.700,00 circa.**

### 7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 19.12.1980.

Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavoli interni ed in particolare:

- demolizione di tavolati interni posti a separazione tra l'ingresso e il soggiorno con conseguente ampliamento di quest'ultimo locale;
- creazione di tavolato interno e posa di serramento interno per accesso al locale di servizio dalla zona giorno;

Si segnala altresì:

- rimozione di porta d'ingresso al locale cucina dal soggiorno;
- demolizione della porta finestra che dalla cucina consentiva di accedere al balcone a loggia con affaccio sul fronte Nord-Ovest del fabbricato;
- chiusura della finestra del bagno con tamponamento realizzato in vetrocemento;
- creazione di veranda a seguito di chiusura del balcone con accesso dal locale cucina con serramenti in alluminio e vetri.

Per una rappresentazione del bene allo stato rilevato nel corso del sopralluogo del 23.10.2025 si rinvia alla figura 2, come di seguito indicata.

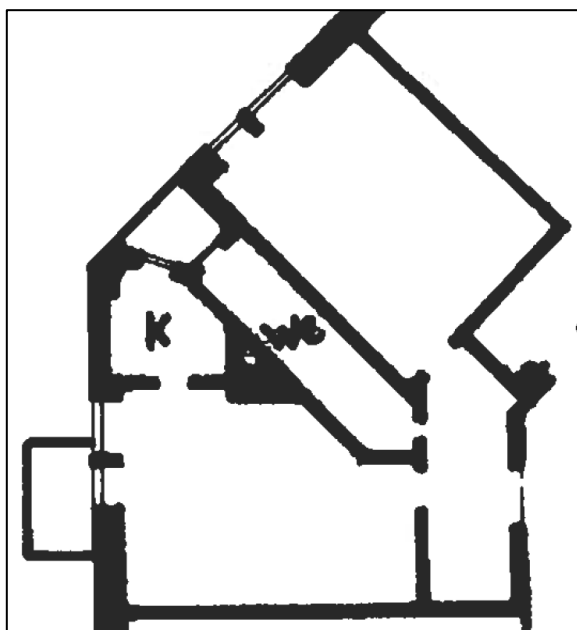


Fig. 1 - Planimetria catastale del 19.12.1980

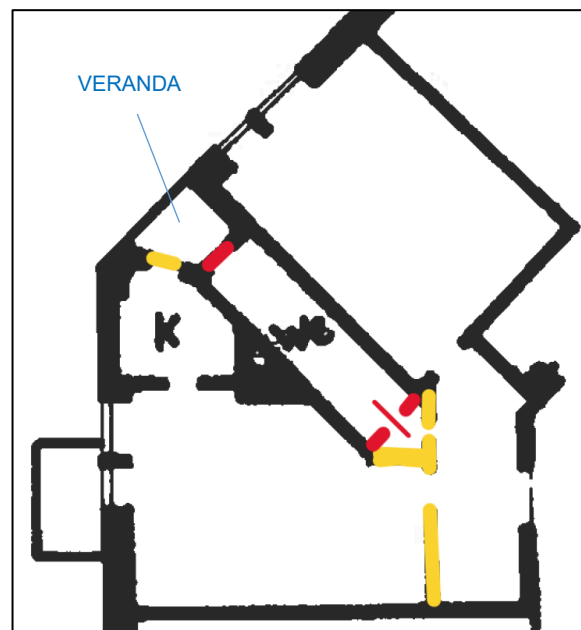


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 23.10.2025

**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 saio 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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	49,15	100%	49,15
Balconi	mq.	3,30	30%	0,99
Cantina	mq.	4,10	25%	1,03
		<b>56,55</b> mq. lordi		<b>51,17</b> 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. Il sottoscritto, 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 dall'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.

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) - 1° semestre 2025 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA - Codice zona: D40

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 2.300,00/mq. a € 2.700,00/mq

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato ottimo:

valore di compravendita da € 2.750,00/mq. a € 3.600,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	51,17	€ 3.800,00	€ 194.446,00
				<b>€ 194.446,00</b>

## 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 194.446,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.722,30
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 7.850,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 3.203,76
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 173.669,94</b>

**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

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.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore 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'espropriato a mezzo posta ordinaria/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, 18 novembre 2025

l'Esperto Nominato  
**arch. Diego Emilio Fiore**

## **ALLEGATI**

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Visura storica per subalterno;
- all. 02 - Planimetria catastale;
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Mail Notaio Omissis e domanda di volturazione;
- all. 05 - Richiesta variazione intestazione visura del 24.09.2025;
- all. 06 - Contratto di locazione n. 829 registrato l'8.2.2011 – non rinnovato;
- all. 07 – Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09- Nota di trascrizione dell'atto di provenienza;
- all. 10 - Nota di trascrizione atto Notaio OMISSIS del 5.03.1981;
- all. 11 - Ispezioni ipotecarie su nominativi e subalterno;
- all. 12 - Comunicazione amministratore e Regolamento di Condominio;
- all. 13 - Richiesta accesso atti di fabbrica del 26.09.2025 - ID 8317 + Protocollo e sollecito;
- all. 14 – Licenza Edilizia n. 2366 del 24.08.1956;
- all. 15 - Integrazioni ed elaborati grafici aggiornati al 6.12.1958;
- all. 16 - Licenza Edilizia in var. n. 652 del 4.03.1964;
- all. 17 - Licenza Edilizia in var. n. 2133 del 16.09.1965;
- all. 18 - Richiesta e rilascio del Certificato di agibilità + verbale di terza visita ed elaborati grafici.