
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1825/2016

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. ROBERTO ANGELINI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Milano, Via Francesco Ingegneroli n. 25

Appartamento al piano quinto (6° 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



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Francesco Ingegnoli n. 25
Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali: **foglio 276, particella 291, subalterno 15**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dal (debitore), che occupa il bene unitamente alla (debitrice).
Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi. 3.1 e 3.2 della presente.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 292.147,45**



LOTTO UNICO
BENI IN MILANO – VIA FRANCESCO INGEGNOLI N. 25
 Appartamento al piano quinto (6° 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 Francesco Ingegnoli n. 25, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto (6° f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **4/6 di piena proprietà** dell'immobile della

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6 di piena proprietà** dell'immobile del

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6 di piena proprietà** dell'immobile del

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che il Comune di Milano non consente di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si rileva tuttavia che il pignoramento risulta recapitato ai Sig.ri A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, si è appurato che lo stesso risultava occupato (debitori).

Per approfondimenti circa lo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: proprietà di **4/6**

Intestato 2: proprietà di **1/6**

Intestato 3: proprietà di **1/6**

Dati identificativi: **foglio 276, particella 291, subalterno 15.**



Dati classamento: **cat. A/3**, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 67 m², totale escluse aree scoperte 67 m², rendita Euro 522,91

Indirizzo: Comune di Milano, Via Ingegneroli n. 25 - Piano 5-S1

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

Situazione dell'unità immobiliare 11/05/2015 derivante da VARIAZIONE del 11/05/2015 Pratica n. MI0403584 in atti dal 11/05/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 232732.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2004 derivante da: RISTRUTTURAZIONE del 04/11/1978 Pratica n. MI0718938 in atti dal 05/11/2004 RISTRUTTURAZIONE (n. 12521.1/1978);

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico) derivante da: VARIAZIONE del 25/10/1978 in atti dal 21/09/1988 CONVALIDA (n. 12521/1978);

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

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 4.11.1978).

1.4 Coerenze

dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, vano scale ed enti comuni, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, Via Ingegneroli;
del vano cantina: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, su due lati, corridoi comune.

(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/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

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 350 mt. circa dai bus linee 55 e 62; a 340



mt. circa dal bus linea 81; a 350 mt. circa dal bus linea 54; a 550 mt. circa dal bus linea 39; a 500 mt. circa dalla linea metropolitana MM2 – fermata Lambrate; a 600 mt. circa dalla stazione ferroviaria di Milano Lambrate.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2.3 Km dallo svincolo delle Tangenziale Est (A51) di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto si compone di 7 piani fuori terra con piano interrato destinato a cantine, oltre ad area cortilizia interna comune, sulla quale insiste ulteriore corpo di fabbrica isolato di un piano fuori terra destinata a box auto. L'accesso all'atrio condominiale avviene dal civico 25 di Via Ingegnoli per mezzo di portone in ferro e vetri.

Si precisa che i box auto posti nel cortile comune dello stabile di Via Ingegnoli 25 risultano accessibili per mezzo di cancello in ferro afferente all'adiacente fabbricato, insistente sul mapp. 199 del fg. 276. Come precisato nell'atto di provenienza del Notaio De Carli del 22.03.1979 (*all.06*) infatti, *"a carico della proprietà confinante al mappale n. 199 esiste servitù di passo a favore del condominio per l'accesso carraio ai boxes posti nel cortile"*

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con rivestimento in tegole e in parte a terrazzi;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in muratura ed in parte in ferro;
- facciate: prevalentemente tinteggiate ad eccezione della porzione al piano terra della facciata dello stabile prospiciente il fronte stradale, che presenta rivestimento in materiale lapideo;
- accesso pedonale: porta 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 è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano, Via Ingegnoli n. 25, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto (6° f.t.) composto da soggiorno/cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio oltre a vano di cantina al piano primo interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno. Sono presenti due balconi, uno con affaccio sul cortile interno comune ed accessibile dal soggiorno e l'altro (di profondità esigua



realizzato "a incasso" e contenuto entro il filo di facciata) rivolto verso Via Ingegnoli ed accessibile dalla camera da letto.

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 Est e Ovest;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno con anta a battente ad eccezione della porta di accesso alla camera da letto di tipo a scrigno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate e con rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno;
- pavimenti: prevalentemente in laminato; in piastrelle di ceramica in bagno ed in prossimità della porzione destinata a cucina;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con radiatori in alluminio dotati di contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo con caldaia a gas nel balcone accessibile dal soggiorno;
- impianto di climatizzazione: è presente split in soggiorno con macchina di generazione installata sul balcone accessibile dal soggiorno;
- bagno: attrezzato con lavabo ad incasso, bidet, vaso igienico e box doccia – si precisa che è presente predisposizione per carico/scarico lavatrice nel ripostiglio posto in aderenza alla camera da letto;
- altezza dei locali: h. mt. 2.62 locale soggiorno cucina fino a controsoffitto; h. mt. 2,90 locale camera; h. mt. 2,50 bagno.
- condizioni generali: buone/ottime.

N.B.: Si segnala che l'altezza del locale soggiorno/cucina non risulta a norma in quanto inferiore ad h. mt. 2,70 (*"l'altezza media dei locali principali non deve essere minore di m. 2,70"* – art. 95 del Regolamento edilizio in vigore del Comune di Milano)

Vano cantina

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare – identificata esternamente con il n. 5 - 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 battuto di cls e pareti intonacate.

Alla data del sopralluogo il bene risultava ingombro di masserizie che hanno reso difficoltoso l'accesso e il rilievo metrico del vano.



2.4 Certificazioni energetiche: Immobili non censiti 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 18.06.2025 alla presenza del custode giudiziario Avv. Alfonso Martucci; i beni sono stati resi accessibili (debitore) il quale risulta residente presso l'appartamento oggetto di procedura esecutiva insieme (debitrice).

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)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, redatta in data 6.10.2016 *(all. 05)*, **implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente** *(all.06)*, nonché **da ulteriori verifiche - atto per costituzione di fondo patrimoniale acquisito in data 26.03.2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 – (all. 08) ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate** *(allegati 07, 09, 10)* in data **7.03.2025 e 23.09.2025** risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

<u>Proprietà</u>	<u>per</u>	4/6	<u>di</u>
<u>Proprietà</u>	<u>per</u>	1/6	<u>di</u>
<u>Proprietà</u>	<u>per</u>	1/6	<u>di</u>

In forza di denuncia di successione in morte del deceduto in data 12.01.2011 - presentata a Milano 6 in data 23.01.2012 al n. 1915/9990/11 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21.05.2012 ai nn. 25529/18539.

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di
Proprietà per 1/2 di dal 22.03.1979 al 12.01.2011.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Giuseppe De Carri in data 22.03.1979 n. 167309/35992 di repertorio, registrato a Milano l'11.04.1979 al n. 09849 Serie H e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di





Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 20.04.1979 ai nn. 15523/13645 a carico di Immobiliare

N.B.: Nell'atto di precisa che "a carico della proprietà confinante al mappale n. 199 esiste servitù di passo a favore del condominio per l'accesso carraio ai boxes posti nel cortile".

Si rileva altresì che all'atto sono allegati elaborati grafici relativi a tutti i piani del fabbricato di Via Ingegneroli 25, con evidenziate le porzioni immobiliari oggetto di compravendita; tali elaborati grafici risultano privi di data e/o riferimenti ad eventuali pratiche edilizie.

(all. 06 - Atto Notaio De Carli del 22.03.1979; all. 07 - Nota di trascrizione Atto Notaio De Carli)

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. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, redatta in data 6.10.2016 (all. 05), **implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente** (all.06), nonché **da ulteriori verifiche - atto per costituzione di fondo patrimoniale acquisito in data 26.03.2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1** – (all. 08) ed **ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate** (allegati 07, 09, 10) **in data 7.03.2025 e 23.09.2025** 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 rilevate.

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 17.07.2000 ai nn. 38191/10273 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.



N.B.: in merito all'ipoteca sopra indicata, menzionata nella certificazione notarile in atti, si ritiene di precisare che, a seguito di ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (*all. 10*) risulta:

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 26.06.2020 ai nn. 39124/7004 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Formalità di riferimento: iscrizione n. 10273 del 2000

(Nota di trascr. reperita dalla scrivente e contenuta nell'*all.10* della presente)

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 8.09.2016

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 12.12.2013

Gravante sulla quota di 2/6 dei beni in oggetto.

(Nota di trascr. reperita dalla scrivente e contenuta nell'*all.10* della presente)

N.B.: A seguito di informazioni assunte presso la Cancelleria delle Sez. III – Esecuzione Immobiliari relativamente all'anno 2013 risultano promosse due procedure esecutive entrambe estinte.

Oltre ai pignoramenti sopra indicati, desunti dalla certificazione notarile in atti, a seguito di ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (*all. 10*) si sono rilevate ulteriori procedure, come di seguito riportate:

Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 15.12.2017

Gravante sulla quota di 1/6 dei beni in oggetto.

(Nota di trascr. reperita dalla scrivente e contenuta nell'*all.10* della presente)

N.B.: A seguito di informazioni assunte presso la Cancelleria delle Sez. III – Esecuzione Immobiliari – la procedura in oggetto risulta estinta.

Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 8.06.2018

Gravante sulla quota di 1/6 dei beni in oggetto.

(Nota di trascr. reperita dalla scrivente e contenuta nell'*all.10* della presente)

N.B.: A seguito di informazioni assunte presso la Cancelleria delle Sez. III – Esecuzione Immobiliari – la procedura in oggetto risulterebbe ad oggi in essere ed assegnata all'Ill.mo Giudice Angelini.



- **Altre trascrizioni:**

Costituzione di fondo patrimoniale in forza di atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 03.08.1993 ai nn. 29522/20404 a favore e contro e afferente al bene oggetto di procedura esecutiva.

(all. 08 - Atto Notaio Mottola del 22.07.1993; all. 09 - Nota di trascrizione Atto Notaio Mottola)

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo dei debitori e sull'immobile oltre note (all. 10) in data 7.03.2025 e 23.09.2025 e **rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 05), ha rilevato:**

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 26.6.2020;**
- **Pignoramento trascritto in data 15.12.2017;**
- **Pignoramento trascritto in data 8.06.2018.**

Il tutto come meglio già esplicitato nell'elenco dei "vincoli ed oneri giuridici" sopra riportato.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dall'Avv. Paolo Corti con sede in Milano, C.so P.ta Romana 98, che ha fornito i seguenti dati:

Millesimi di proprietà: 55,18/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.300,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risultano.

N.B.: nel consuntivo della gestione ordinaria 24/25 il saldo finale è indicato "a credito" in favore dei debitori per un importo pari a Euro - 284,95. Nel consuntivo della centrale termica risulta un debito a saldo di importo pari a Euro 83,97.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate non scadute: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non risulta.

(all. 11 - 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 in data antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato 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 Disegno urbano Riconoscibile;
- Sensibilità paesaggistica alta.

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 17.04.2025 ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale tematico "INPRATICA" del Comune di Milano, approvata **in data 24.04.2025:**

- atti di fabbrica (identificativo della richiesta ID 756 - Prot. 2025/215228 del 24.04.2025).

A seguito di numerosi solleciti inoltrati dalla scrivente all'ufficio visure (in data 20.05.2025 - 27.05.2025 - 17.06.2025 e 9.07.2025), il Comune di Milano in data 21.07.2025 ha evaso la richiesta con identificativo ID 756 e reso disponibile la P.E. richiesta tramite portale "INPRATICA" in formato digitale.
(all. 12 - Richiesta accesso atti del 17.04.2025 e solleciti)

A seguito della disamina della P.E. in formato digitale messa a disposizione del Comune sulla piattaforma INPRATICA, inerente a C.E. PG 72729/1954, la scrivente ha constatato che la medesima risultava estranea al bene oggetto di procedura esecutiva, in quanto la Concessione Edilizia risultava rilasciata per la costruzione di due box auto da realizzarsi nel cortile comune dello stabile di Via Ingegnoli 25.

Successivamente la scrivente ha effettuato visura sul sito del Comune di Milano "**Agibilità immobili online ante L. 493/93**", ed ha rilevato che, relativamente al fabbricato di Via Ingegnoli n. 25 Milano, è stata rilasciata Licenza di Occupazione N. 821 del 13.07.1953 - Atti 98765/21508/1952.

Dalla licenza di occupazione sono stati desunti gli atti della C.E. originale del fabbricato - Atti 108482/16577/1951 del 31.08.1951.

(all. 13 - Licenza di occupazione n. 821 del 13.07.1953)



In data 21.07.2025 la sottoscritta ha presentato **nuova richiesta di visura** dei fascicoli edilizi tramite portale tematico "INPRATICA" del Comune di Milano, approvata in data 4.08.2025:

- atti di fabbrica (identificativo della richiesta ID 5846 - Prot. 2025/391542 del 4.08.2025)

(all. 14 - Richiesta accesso atti del 21.07.2025 ID 5846 e protocollo)

In data 23.09.2025 l'Ufficio Visure del Comune di Milano ha reso disponibile il fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica del bene oggetto di procedura esecutiva.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Licenza Edilizia del 31.08.1951 – Atti n. 108482/16557/1951**

Intestazione:

A seguito di richiesta presentata in data 15.06.1951, il Comune di Milano rilasciava la P.E. sopra indicata per "costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione" da realizzarsi al civico 25 di Via Ingegneri.

(all. 15 - Licenza Edilizia del 31.08.1951 ed elaborati grafici)

N.B.: La scrivente ritiene di precisare nelle tavole allegata alla P.E. sopra indicata, la rappresentazione del piano interrato del fabbricato risulta difforme da quanto rilevato dalla scrivente nel corso del sopralluogo. Si segnala altresì che una corretta rappresentazione distributiva del piano cantinato è stata rilevata negli elaborati grafici all'atto di provenienza del Notaio De Carli del 22.03.1979 (all.06); tale stato coincide con quanto rilevato dalla scrivente nel corso del sopralluogo presso i beni oggetto di procedura.

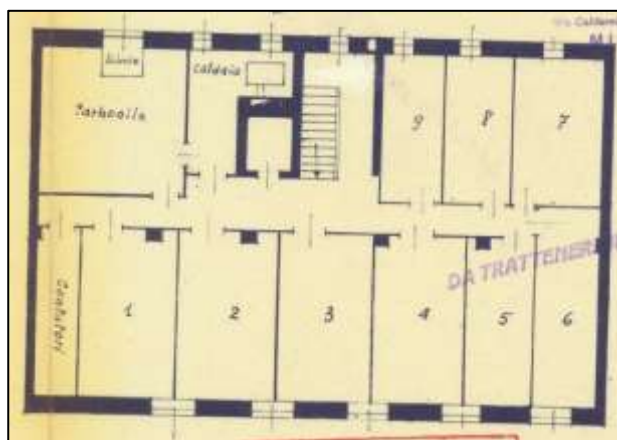


Fig. 1 - P. interrato allegato a L.E. DEL 31.8.1951

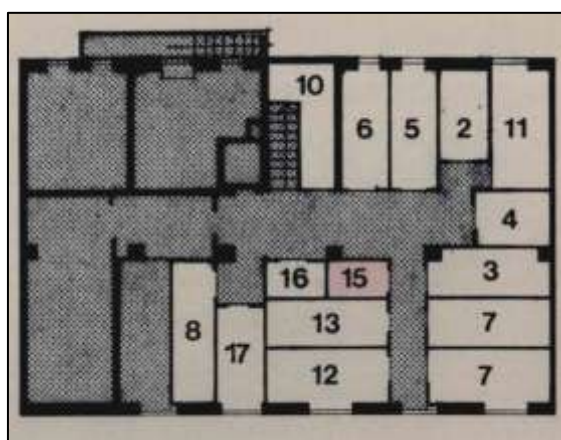


Fig. 2 - P. interrato - Atto De Carli 22.03.1979

In data 5.06.1952 l'Immobiliare. "avendo completato tutte le opere" dello stabile di Via Ingegneri 25 "per il quale ha già subito visita del rustico ed al civile, chiede che venga eseguita la prescritta visita per concessione della abitabilità dello stabile"

La visita tecnica richiesta veniva eseguita in data 7.02.1953 e a seguito della stessa veniva redatto:



- Verbale di terza visita del 15.04.1953 – prot. n. 98765/21508/1952.

(all. 16 – Verbale di 3° visita del 15.04.1953 ed elaborato grafico aggiornato al 12.02.1953)

N.B.: La scrivente segnala che al verbale di terza visita è allegato elaborato grafico aggiornato al 12.02.1953, inerente al piano quinto del fabbricato. Rispetto alla planimetria contenuta nella Licenza Edilizia del 31.08.1951, oltre a modifiche interne all'unità immobiliare oggetto della presente, sembrerebbero esservi modifiche di facciata con diversa disposizione delle finestre e diverso posizionamento dei balconi rivolti verso il cortile interno dello stabile.

Si ritiene altresì di precisare che lo stato dell'unità immobiliare oggetto della presente, rappresentato nelle tavole aggiornate al 12.02.1953, allegate al verbale di terza visita, risulta differente sia da quanto indicato negli elaborati grafici allegati all'atto di provenienza del Notaio De Carli del 22.03.1979 (all.06) sia dallo "stato di fatto" rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 12.05.2010 (all.17).



Fig. 3 – U.I. piano 5° (tavola agg. al 12.2.1953)

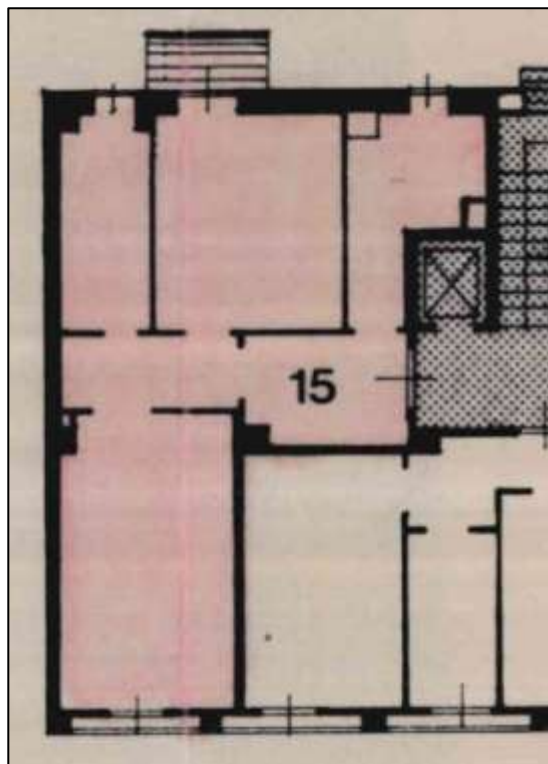


Fig. 4 – U.I. piano 5° - Atto De Carli 22.03.1979

La scrivente presume che successivamente al 12.02.1953 (data di aggiornamento degli elaborati grafici allegati al verbale di terza visita), sia stata presentata ulteriore pratica edilizia in variante, della quale la sottoscritta non ha rilevato estremi in alcuno dei documenti reperiti, né l'eventuale P.E. in variante risultava presente nell'elenco pratiche prodotto dalla ricerca sul portale INPRATICA del Comune di Milano.



In data 1.07.2025 lo scrivente ha richiesto accesso atti - P.G. n. 0350997 - al Municipio 3 mediante PEC, e in data 10.07.2025 ha effettuato visura atti presso l'Ufficio predetto.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **DIA Prot. n. 288487/2010 del 12.05.2010**

Intestazione:

La P.E. sopra indicata veniva presentata per *"demolizioni e nuove ricostruzioni di tavolati interni con spostamento del locale bagno e della cucina senza però l'attivazione di nuovi scarichi in quanto si utilizzeranno gli esistenti"* da eseguire nell'appartamento identificato al foglio 276, particella 291, subalterno 15 sito in Milano, Via Ingegnoli n.25.

Alla DIA sopra indicata risultano allegati:

- Comunicazione di inizio lavori del 13.05.2010 – Prot. n. 39340099/2010;
- Elaborati grafici.

(all. 17 - DIA del 12.05.2010 + allegati ed elaborati grafici)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 12.05.2010. Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavolati interni. In particolare:

- demolizione del tavolato interno posto a separazione tra il soggiorno e la cucina con conseguente ampliamento della zona giorno;
- demolizione dei tavolati interni che delimitavano il vano disimpegno tra la cucina e la camera da letto;
- realizzazione di spallette murarie e posa di nuova porta interna al fine di realizzare un vano ripostiglio;
- realizzazione di nuove porzioni di tavolati interni al fine di creare una nicchia in prossimità della cucina;
- realizzazione di muro di altezza pari a circa 90 cm realizzato tra la cucina e l'ingresso;
- realizzazione di scalino interno al locale bagno;
- realizzazione di controsoffitto in cartongesso nel locale soggiorno/cucina che ha ridotto l'altezza interna a 2,62 mt.

Si precisa infine che la superficie del soggiorno/cucina oggetto di incremento di superficie a seguito delle opere di demolizione eseguite, non altera i rapporti aeroilluminanti, che risultano rispettati.

La scrivente segnala altresì un'errata rappresentazione grafica dei balconi dell'unità immobiliare:

- il balcone accessibile dalla camera da letto risulta rappresentato nella



- planimetria allegata alla DIA con una profondità maggiore dell'esistente;
- il balcone accessibile dal soggiorno/cucina è rappresentato in posizione differente rispetto all'esistente e con lunghezza maggiore

Entrambi i balconi risultano correttamente rappresentati nella planimetria catastale del bene presentata in data 4.11.1978, negli elaborati grafici allegati all'atto di provenienza del Notaio De Carli del 22.03.1979 (all.06) nonché negli elaborati grafici aggiornati al 12.02.1953 allegati a verbale di terza visita (all.16).

Infine, si rileva che, alla data del sopralluogo, il bagno, difformemente da quanto previsto dalla vigente normativa, risultava privo di "antibagno", 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 6 seguente.

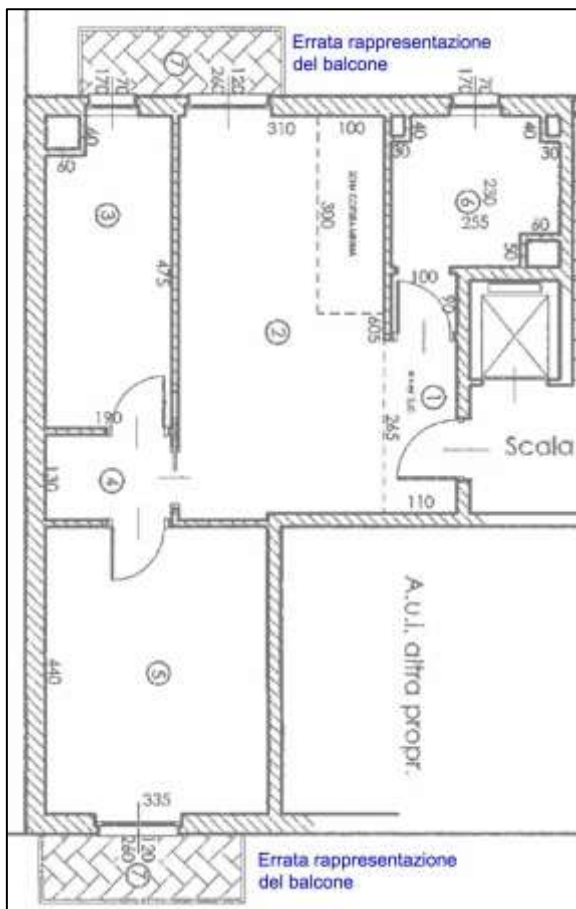


Fig. 5 - Planimetria all. a DIA del 12.05.2010

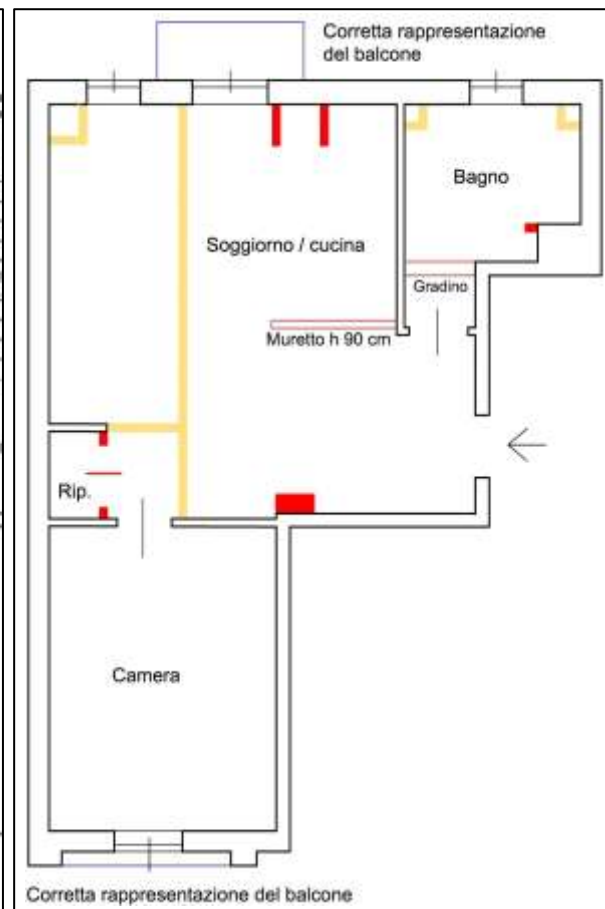


Fig. 6 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 18.06.25

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 800,00** circa;
- rimozione e smaltimento del controsoffitto in cartongesso presente nel locale soggiorno/cucina oltre ai due cassonetti delle tapparelle a filo



controsoffitto e successiva fornitura e posa di due nuovi cassonetti oltre ad eventuale aggiornamento dei punti luce a soffitto dei medesimi locali il cui costo è stimato in importo minimo pari ad **Euro 5.000,00** 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 8.300,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Premesso che lo stato del bene rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 4.11.1978 rappresenta uno stato dell'unità immobiliare antecedente alla presentazione della DIA del 12.05.2010, corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'atto di provenienza del Notaio De Carli del 22.03.1979 (all.06), il bene non risulta conforme da un punto di vista catastale.

Per una corretta rappresentazione del bene si rimanda alla figura 6 precedente ove è rappresentato lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 18.06.2025.

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 scrivente, relativamente al vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, ritiene di segnalare che, alla data del sopralluogo, l'interno del vano risultava ingombro di masserizie che hanno reso difficoltoso l'accesso ed il rilievo metrico; le dimensioni del vano cantina sono state desunte, in modo puramente indicativo, dalla planimetria catastale del bene.

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



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.	63,53	100%	63,53
Balconi	mq.	2,00	30%	0,60
Cantina	mq.	2,63	25%	0,66
		68,16 mq. lordi		64,79 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.

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 2024 - Comune di Milano - Fascia/zona: Semicentrale/Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA - Codice zona: D12 - Microzona 34
Quotazioni di abitazioni di tipo economico stato ottimo:
 valore di compravendita da € 3.100,00/mq. a € 3.700,00/mq;
Quotazioni di abitazioni civili stato normale:
 valore di compravendita da € 3.600,00/mq. a € 5.700,00/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	64,79	€ 4.900,00	€ 317.471,00
				€ 317.471,00

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	€ 317.471,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 15.873,55
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 9.450,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 292.147,45

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.

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, 25 settembre 2025

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Pag. 19

