

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 47/2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO**

Custode giudiziario: **AVV. SARAH TERRILE**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: BAREGGIO (MI)

APPARTAMENTO



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in BAREGGIO (MI) Cascina Brughiera 15

Corpo A

Categoria: A/4 abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 1, particella 49, subalterno 501

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni Lotto Unico:

da libero: **€ 26.000,00**

*da occupato:

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001
APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel fabbricato in Comune di Bareggio, Cascina Brughiera n.15, appartamento al piano terreno, composto da un locale, cucina e servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili di xxx

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di BAREGGIO come segue:

(allegati 1,2,3,4)

Intestati:

xxx

Proprietà 1/1

CORPO: A-APPARTAMENTO

dati identificativi: **foglio 1, particella 49, subalterno 501**

dati classamento: categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq.37, superficie escluse aree scoperte mq.37, rendita €108,46;

Indirizzo: Via Lesa 5 – Piano T-S1

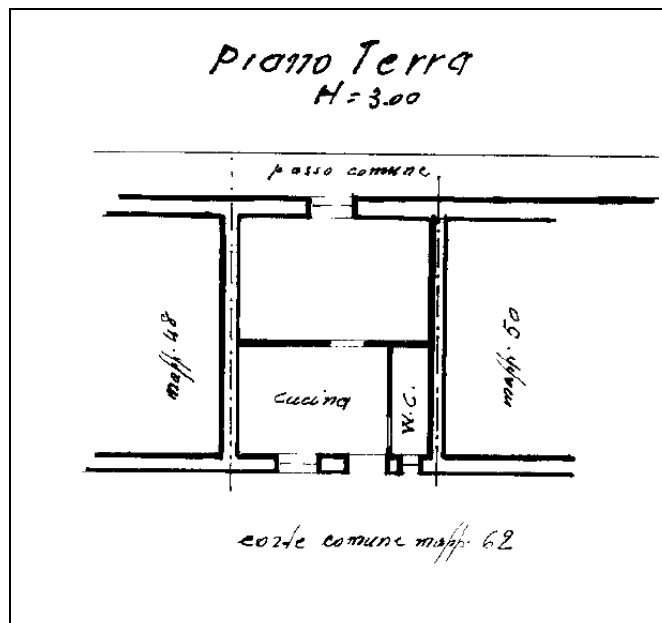
Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 09/06/1994 in atti dal 27/03/2000 ISTANZA N.1498/00 (n. 15698.1/1994)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: altra proprietà, proprietà al mappale 50, cortile comune, proprietà al mappale 48.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no



Stralcio Planimetria catastale appartamento

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di BAREGGIO (MI)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: mista residenziale/commerciale

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

Cascina Brughiera è ubicata nella periferia di Bareggio, zona rurale / industriale non sono presenti servizi e mezzi pubblici

Caratteristiche descrittive esterne (allegato rilievo fotografico):

Trattasi di Cascina storica a corte con grande aia interna con posti auto

Principali finiture esterne della porzione oggetto di stima:

- facciate: intonaco e zoccolatura in piastrelle;
- protezioni serramenti: tapparelle in plastica sul retro, persiane in plastica sul fronte
- pavimentazione aia: cemento a vista
- condizioni generali del fabbricato e delle parti esterne: scarse

2.2. Caratteristiche descrittive interne (allegato rilievo fotografico):

appartamento sito al piano terra con accesso dal cortile interno così composto:

cucina, bagno con finestra, camera.

appartamento:

- esposizione: doppia contrapposta
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno e parete attrezzata cucina,
- pavimenti: piastrelle
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi
- porta d'accesso: in ferro

- porte interne: a soffietto
- imp. elettrico: non a norma;
- imp. Riscaldamento-Idricosanitario: caldaietta autonoma da verificare
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, doccia;
- Condizioni di manutenzione: scarso

**Si segnala che l'appartamento è disabitato da più di 10 anni: le utenze sono staccate, sono presenti tracce di muffa sulle pareti e sui plafoni, non è presente disimpegno regolamentare tra cottura e bagno, ripostiglio a soppalco nel bagno.*



Alcune immagini esemplificative dei beni e si rimanda all'allegato Rilievo Fotografico per ulteriori immagini

2.3. Breve descrizione della zona

La cascina Brughiera è un fabbricato storico sito alla periferia di Bareggio al confine con Cornaredo.

2.4. Certificazioni energetiche

Sul sito del CENED non è presente un attestato di Prestazione Energetica

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.02.2026 alla presenza del Custode Giudiziario era presente la debitrice

3.2. Esistenza contratti di locazione

La scrivente ha inviato richiesta ad Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione in data 9.01.26 prot.4936, non avendo avuto risposta ha sollecitato in data 16.02.2026 e nuovamente in data 26.03.2026 senza ricevere riscontro ad oggi (all.6)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xx

Proprietà 1/1

dal 07.06.2005 ad oggi

In forza di atto di compravendita stipulato xxx

4.2. Precedenti proprietari

xxx

Proprietà ½ cadauno

dal 12.06.2002 fino 07.06.2005

In forza di atto di compravendita stipulato da Notaio xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti del 7.03.2025 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all.4)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all. 7)** alla data del 27.03.2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'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**

Ipoteca volontaria iscritta il 27.06.2005 nn.xxx derivante da Concessione a garanzia mutuo a favore xxxx. Ipoteca 310.000-capitale 155.000.

ipoteca in rinnovazione iscritta xxx derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario. Formalità di riferimento n.xx

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 5xxxx stipulato da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello Milano xx a favore di xxx

Altre trascrizioni

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

Nella cascina non è istituito il Condominio.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Zone prevalentemente residenziali

Catalogo degli ambiti del patrimonio rurale tavola RR03 – Cascina Brughiera (allegato 5 pagina 10)

La cascina Brughiera risale al XV secolo la porzione di interesse è classificata “edifici di completamento del tessuto storico”



Modalità d'intervento

Classe paesaggistica 4- sensibilità paesaggistica bassa

descrizione geologica classe 3a

Fattibilità geologica: Fattibilità con consistenti limitazioni

7.1. Conformità Edilizia e catastale

La scrivente in data 25.03.26 presso l'ufficio tecnico di Bareggio ha verificato gli elenchi cartacei dal 1949 al 1994 (data di accatastamento dell'immobile) per cercare pratiche edilizie relative all'unità immobiliare per verificarne la regolarità urbanistico-edilizia.

Nell'archivio cartaceo non sono presenti pratiche edilizie per questa unità immobiliare.

In data 26.03.26 si è recata all'Ufficio del territorio di Via Manin per verifiche relative al primo impianto catastale e si conferma che non esiste traccia dell'immobile prima della scheda attuale del 9.06.1994.

La scrivente si è confrontata con il responsabile dell'Ufficio Edilizia di Bareggio e a seguito di tutti i riscontri effettuati risulta quanto segue:

l'unità immobiliare è sita in cascina storica e non è possibile verificare come fosse in origine pertanto non è possibile dichiarare la conformità urbanistico-edilizia.

L'accatastamento del 1994 è di fatto il "primo impianto" catastale; la scheda risulta conforme allo stato dei luoghi pertanto attualmente l'immobile si trova nello stato assentito catastale.

Criticità da segnalare

Come dichiarato precedentemente l'immobile risulta catastalmente conforme, ma non si conoscono le origini urbanistico-edilizie pertanto è necessario evidenziare che qualora in futuro si volessero fare delle modifiche interne sarà necessario verificare alcuni aspetti critici che si segnalano:

l'appartamento ha una superficie utile di mq. 25,31 e una superficie lorda di Mq. 30. Il regolamento di Igiene della Provincia di Milano prescrive le superfici utili minime degli alloggi in relazione al numero degli utenti e per un solo utente la dimensione minima utile è pari a mq.28; inoltre è obbligatorio che il locale bagno sia disimpegnato dalla zona cottura, e nell'unità oggetto di relazione il disimpegno non c'è.

L'appartamento è carente di questi due requisiti pertanto, se si volessero apportare modifiche interne, risulterebbe molto difficile, forse impossibile avere l'abitabilità come abitazione, infatti potrebbe essere necessario declassare l'immobile per rispondere ai requisiti di legge vigenti all'epoca dell'intervento.

Pertanto la scrivente terrà conto delle criticità riscontrate apportando una detrazione al valore del bene.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misurazione delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;

25% qualora non comunicanti

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento PT	30	1,00	30
TOTALE ARROTONDATO			30

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo

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

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità nello stesso segmento di mercato:

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in data 26.03.2023)

- 1) Bilocale in cascina Brughiera

Mq.40- richiesta €110.000 – piano 2 – balcone – ristrutturato -€/mq.2.750-10%=**€/mq.2.400**

- 2) Trilocale in cascina Brughiera

Mq.75 richiesta €140.000– piano 1 – da ristrutturare- €/mq.1.866-10%=**€/mq. €1.680**

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori più alti rispetto a quelli della tabella sottostante e con molta differenza, nella stessa location, tra appartamenti ristrutturati e da ristrutturare .

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate

BAREGGIO - VIA MAGENTA VIA NOVARA

Zona D1

(1° semestre 2025)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2350	7,7	10,3
Abitazioni civili	Normale	1350	1650	6,6	7,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1450	4,9	5,9
Box	Normale	700	1000	3,5	5
Ville e Villini	Normale	1500	1750	5,7	6,6
Ville e Villini	Ottimo	1800	2150	6,7	9,1
Magazzini	Normale	300	400	1,8	2,5
Negozi	Normale	1100	1350	6,3	8,7
Uffici	Ottimo	1200	1500	6	7,6
Capannoni industriali	Normale	400	650	2,6	4,3
Laboratori	Normale	450	700	3,3	4,6

9.3. Calcolo del valore di mercato

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce uno dei punti di riferimento e che indica i principali coefficienti di merito che verranno di seguito utilizzati, infatti sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche +/- qualificanti come da Tabelle di Tecnoborsa:

- Stato locativo: libero 100%
- Livello di piano con ascensore: piano T: -10%
- Stato di conservazione: da ristrutturare -10%
- Luminosità: luminoso (soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno) +5%
- Esposizione e vista: esterna +5%
- Riscaldamento: -5%
- Edificio: oltre 40 anni: stato scadente -15%
- **Criticità in merito alla conformità urbanistico-edilizia: -20%**

Totale coefficienti di merito/demerito=-50%

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare descritta nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali

spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- **il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura: €/mq.900,00**

descrizione	categoria	MQ.	Prezzo unitario (€/m ²)	Valore complessivo (1/1)
appartamento	A/4	30	900,00	€27.000,00
Totale Arrotondato				€27.000,00

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

VALORE LOTTO 1	€27.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€1.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€25.650,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€26.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Come già evidenziato nel capitolo 7) l'immobile risulta catastalmente conforme, ma non si conoscono le origini urbanistico-edilizie pertanto è necessario evidenziare che qualora in futuro si volessero fare delle modifiche interne sarà necessario verificare alcuni aspetti critici che si segnalano:

l'appartamento ha una superficie utile di mq. 25, 31 e una superficie lorda di Mq. 30. Il regolamento di Igiene della Provincia di Milano prescrive le superfici utili minime degli alloggi in relazione al numero degli utenti e per un solo utente la dimensione minima utile è pari a mq.28; inoltre è obbligatorio che il locale bagno sia disimpegnato dalla zona cottura, e nell'unità oggetto di relazione il disimpegno non c'è.

L'appartamento è carente di questi due requisiti pertanto, se si volessero apportare modifiche interne, risulterebbe molto difficile, forse impossibile avere l'abitabilità come abitazione, infatti potrebbe essere necessario declassare l'immobile per rispondere ai requisiti di legge vigenti all'epoca dell'intervento.

Pertanto la scrivente terrà conto delle criticità riscontrate apportando una detrazione al valore del bene.

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 3 aprile 2026

I'Esperto Nominato
Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

- 1) Atto provenienza
- 2) Visura storica catastale
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetria catastale
- 5) Elaborati tecnici variante PGT
- 6) Sollecito richiesta Ag. Entrate
- 7) Elenco sintetico formalità
- 8) Rilievo fotografico
- 9) Perizia Privacy