

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 334/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Abitazione con cantina

Via Val di Bondo n. 14 – Milano (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano (MI), Via Val di Bondo n. 14

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economica]

Dati Catastali: foglio **14**, particella **50**, sub. **701**.

Stato occupativo

Occupato senza titolo.

Contratti di locazione in essere

NON esiste alcun contratto di locazione.

Si valuta LIBERO al decreto di trasferimento.

Conformità urbanistica edilizia

NON Conforme.

Conformità catastale

Non Conforme.

Comproprietari

Nessuno.

Stima del bene al netto delle decurtazioni

Lotto unico da Libero: € 135.000,00



LOTTO unico

(Abitazione con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), Via Val di Bondo n. 14:

appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno, composto da un unico locale, di-
simpegno e servizio, con ampio ripostiglio in quota collegato da scala interna con annesso
vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Atto di Pignoramento del 15/04/2024 rep. 6325, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ser-
vizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 24/04/2024 ai nn. reg. gen 27793 reg. part.
21041, gravante sulla quota di **1/1** del diritto di piena **proprietà**

_____ al momento dell'acquisto del bene in oggetto, avvenuto in
data 10/06/2010, risultava essere liber_ di stato.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 1)

Dati identificativi: fg. **14** - p.lla **50** - sub. **701**,

categoria: A/3

classe: 3

consistenza: 3 vani

Indirizzo: Via Val di Bondo n. 14, Piano T - S1

Dati di superficie: totale: 65 mq; totale escluse aree scoperte: 65 mq.

Intestati catastali:

1. _____

Diritto di proprietà per 1/1.

Osservazioni: nessuna.

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

altra proprietà, cortile comune di accesso, altra proprietà, Via Val di Bondo.



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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è a prevalente destinazione residenziale, a poca distanza presenti parrocchia, ufficio postale e supermercato.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea 35 – 40 – 41 – 52 – 89 – 705 ad una distanza di circa 400 m, fermata Linea Metro M3 (gialla) "Comasina" ad una distanza di circa 800 m.

Collegamento alla rete autostradale: accesso all'A4 (Cormano) ad una distanza di circa 2 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Fabbricato composto da quattro piani fuori terra edificato nella seconda metà del 900.

- struttura: in cemento armato;
- solai: laterizio e cemento armato;
- facciate esterne: intonaco color verde oltre al piano terra lato strada che è rivestito con travertino;
- copertura: doppia falda inclinata;
- scale condominiali: pedate ed alzate in marmo e ringhiera in ferro;
- accesso su strada: cancellata in ferro;
- accesso alla scala condominiale: portoncino in alluminio;
- portineria: NON presente;
- impianto citofono: presente;
- condizioni generali: parti comuni interne ed esterne appena sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento al piano Terra, con accesso diretto dal cortile interno

- Esposizione: est, ovest;
- Pareti rivestite: cucina con piastrelle di ceramica fino ad H 2,40 m, nel bagno con piastrelle di ceramica fino ad H 2,40 m;
- Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato in tutto il piano terra, parquet massello nella parte di ripostiglio in quota con altezza 1,60 m;
- infissi esterni: alluminio;



- oscuranti: persiane avvolgibili in PVC;
- accesso: portoncino blindato;
- porte interne: in legno laminato;
- imp. citofono: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale con radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas;
- impianto di condizionamento: NON presente;
- impianto allarme: NON presente;
- servizio igienico: finestrato e dotato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia;
- altezza interna: locale principale ed ingresso: altezza massima pari a circa 3,76 m ed altezza minima pari a 2,02 m; servizio igienico, antibagno e zona adibita ad angolo cottura: altezza pari a 2,50 m; ripostiglio in quota: 1,60 m e 1,30 m.
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

Cantina al piano S1

Al piano S1, con accesso dalla scala condominiale, è presente ampia cantina con superficie calpestabile di circa 36 mq ed altezza interna di circa 2,35 m.

2.4. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia NON risulta essere presente alcun Attestato di Prestazione Energetica. **(all. 3)**

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/04/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, congiuntamente al custode, grazie alla presenza _____, si è potuto rilevare che esso è occupato proprio _____ che lo occupa senza titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che a nome della proprietaria, in riferimento all' immobile oggetto del presente



pignoramento, non risultano contratti di locazione/comodato in essere in cui risulti quale dante causa **(all. 4)**.

Per questo l'immobile in oggetto si ritiene "libero al decreto di trasferimento".

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà

- dal 10/06/2010 ad oggi

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di Compravendita per notaio Alberto VILLA di Milano del 10/06/2010 rep. n. 80317 racc. n. 23535, registrato a Milano 2 il 21/06/2010 al n. 25731 serie 1T, trascritto a Milano 1 il 21/06/2010 ai nn. reg. part. 23516, reg. gen. 37053. **(all.5)**

4.2. Precedenti proprietà

- dal 30/04/2008 al 21/06/2010

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di Compravendita per notaio Scordo Letterio di Cuggiono del 30/04/2008 rep. n. 5714/4654, registrato a Magenta il 16/05/2008 al n. 1692 serie 1T e trascritto a Milano 1 il 19/05/2008 ai nn. reg. part. 17361, reg. gen. 29459.

- dal 14/03/1997 al 19/05/2008 (ante ventennio)

Proprietà per la quota di 500/1000

Proprietà per la quota di 500/1000

In forza di atto di Successione per la morte della madre _____, deceduta il _____, accettazione tacita di eredità del 18/11/1997 rep. 2293 per notaio Luca Zona di Cologno Monzese, trascritta in data 27/11/1997 ai nn. 43175/29726, certificato di denunciata successione del 02/05/2001 rep. 3445/92 Ufficio del Registro di Milano, trascritto in data 01 settembre 2001 ai nn. 54635/37753;

ed in forza di atto di Successione per la morte del padre _____ (_____) nat _____ decedut _____, accettazione tacita di eredità del 20/11/1997 rep. 2293 per notaio Luca Zona di Cologno Monzese, trascritta in data



27/11/1997 ai nn. 43176/29727, certificato di denunciata successione del 22/02/2000 rep. 7061/97 Ufficio del Registro di Milano, trascritto in data 7 novembre 2000 ai nn. 56224/37972 e in data 30 agosto 2006 ai nn. 73231/44361.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 06/05/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.**

Nessuno

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (all. 6)

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 21/06/2010 ai nn. reg. gen. **37054** reg. part. **8197**,

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile del 10/06/2010 n. rep. 80318/23536 per notaio Villa Alberto di Milano (MI).

Importo ipoteca € 380.000,00 di cui € 190.790,00 di capitale.

Durata: 30 anni

a favore di:

Soggetto n. 1 in qualità di creditore ipotecario

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:



Soggetto n. 1 in qualità di debitore ipotecario

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **14** – p.lla **50** – sub. **701**,

abitazione di tipo economico cat. A/3, consistenza 3 vani, in Via Val di Bondo n. 14, piano T-S1.

• **Trascrizioni**

PIGNORAMENTO, atto giudiziario rep. 6325 del 15/04/2024, trascritto il 24/04/2024 ai nn. reg. gen. **27793** reg. part. **21041**,

a favore di:

Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **14** – p.lla **50** – sub. **701**,

abitazione di tipo economico cat. A/3, consistenza 3 vani, in Via Val di Bondo n. 14, piano T-S1.



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il complesso immobiliare in cui si trovano gli immobili oggetto della presente procedura **NON** sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 CONDOMINIO (all. 7)

Il condominio è amministrato dal rag. [REDACTED] con sede in Via Teano 10/1 – Milano (MI), che ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di proprietà: 78,35/1.000.

Millesimi riscaldamento: 55,37/1.000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni (si veda preventivo 2026): € 4.164,92.

Posizione debitoria in relazione all'anno in corso e all'anno solare precedente, alla data del 22/05/2026:

- per l'anno 2024/2025 totale consuntivo pari a € 4.445,42,
- per l'anno 2025/2026 totale preventivo pari a € 4.164,92,

per un totale di € **8.610,34**.

Totale insoluto alla data del 22/05/2026: € 19.433,29.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nulla è stato deliberato.

Esistenza ed andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oppure alle parti comuni: non vi è nessun procedimento su beni/parti comuni del condominio.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica evidenziata.

Regolamento condominiale: in allegato.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto non è accessibile ai diversamente abili a causa di un gradino tra la



quota cortile e la quota dell'appartamento ma è facilmente superabile tramite l'installazione di una pedana, previa accettazione condominiale, per un costo di circa 500,00€.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato risulta azionato dal vigente P.G.T. del Comune di Milano in "Tessuto urbano Consolidato - Ambiti di Rinnovo Urbano – Tessuti di Rinnovo urbano (Art. 23) - Arretramento di almeno 3 metri della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.b).

Il fabbricato non è assoggettato ad alcun vincolo di tutela e salvaguardia storico o paesaggistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

In seguito alla richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, è stato possibile reperire: **(all. 8)**:

- **D.I.A. n. P.G. 48741/2008 presentata al Comune di Milano in data 17/01/ 2008**, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/05, con la quale _____, delegata _____, dichiara il "cambio di destinazione d'uso da negozio a residenza, modifiche interne (formazione di servizio igienico) e modifiche esterne". La suddetta D.I.A. è corredata da dichiarazione di asseverazione sottoscritta dal geom. _____ in cui si dichiara che il Comune di Milano non ha opposto alcun diniego nei trenta giorni precedenti l'inizio dei lavori, né dichiarato l'opera contraria agli strumenti urbanistici e che il fabbricato non sorge in zona soggetta a vincoli che comportano la inedificabilità.

7.2. Conformità edilizia e regolarizzazione

Conformità edilizia

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con l'autorizzazione edilizia reperita e descritta al punto precedente, si è potuto rilevare che l'immobile risulta NON conforme.

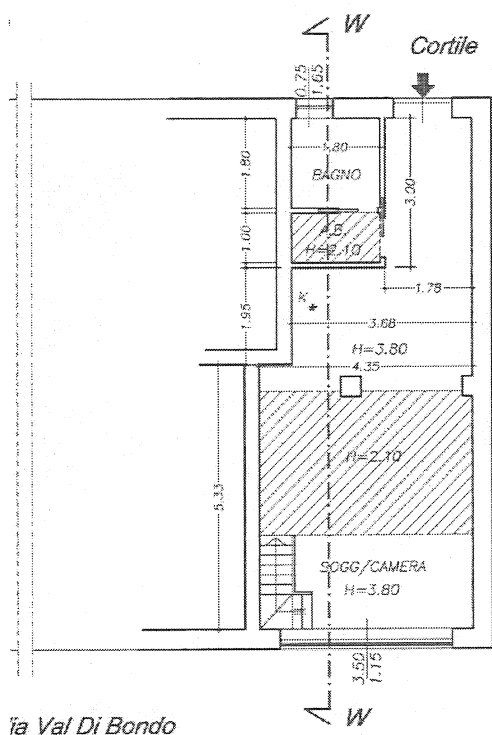
Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Altezza interna di bagno ed antibagno pari a 2,50 m;
- Altezza interna dell'angolo cottura pari a 2,53 m;
- Altezza minima locale principale (al di sotto del ripostiglio in quota) pari a 2,02 m;
- Superficie del ripostiglio in quota ampliata di circa 13 mq così calcolati: $(1,80 \times 1,80) + (1,95 \times 1,90) + (0,53 \times 4,35) + (0,80 \times 4,35) = 12,72$ mq.
- Il ripostiglio in quota non è limitato da pareti a tutta altezza, come dovrebbe essere per gli spazi di altezza inferiore ai 2,10 m, ma da ringhiera in ferro, inoltre viene adibito a camera da letto, nonostante non abbia alcun requisito di abitabilità;
- Anche la scala di accesso al ripostiglio in quota ha cambiato conformazione.

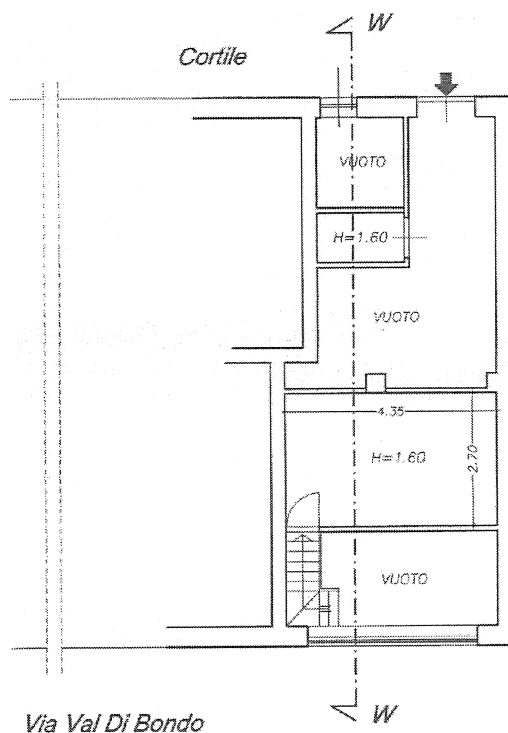
Si riportano le planimetrie e la sezione dello stato finale autorizzato con la D.I.A. P.G. 48741/2008:



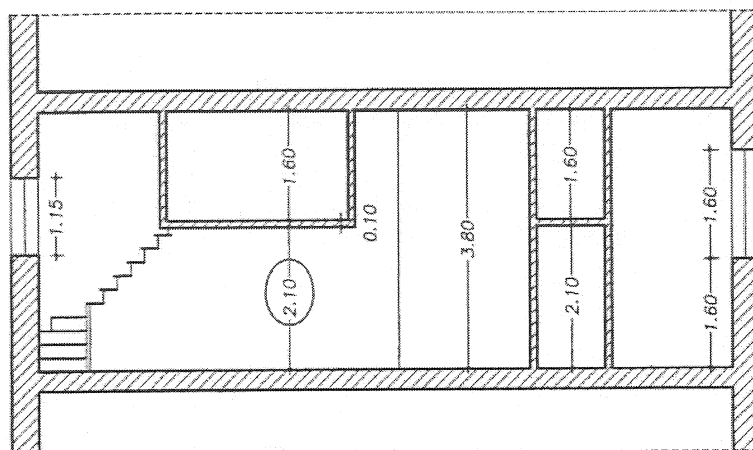
*Pianta piano terra
stato finale*



*Pianta Rip. in quota
stato finale*



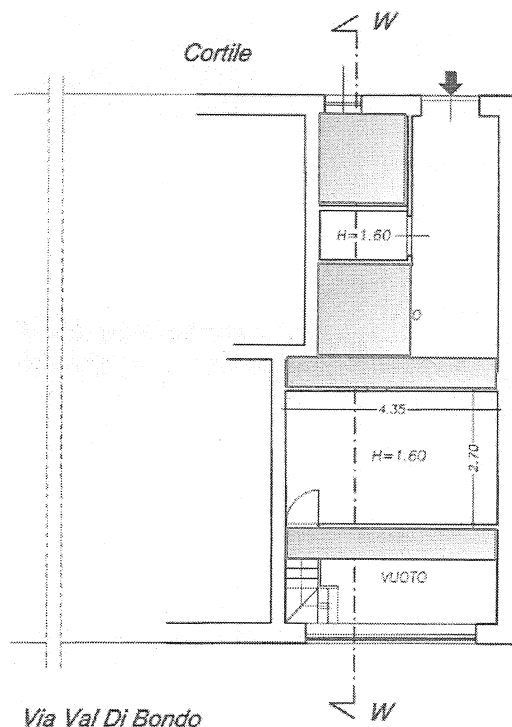
*Sezione W - W
stato finale*



Si riporta anche la planimetria del ripostiglio in quota in cui si evidenziano in rosso le superfici dell'ampliamento sopra descritte.



*Pianta Rip. in quota
stato finale*



Regolarizzazione edilizia

Anche se l'altezza media del locale principale al piano terra è superiore a 2,70 m, come verificato, non risultano comunque soddisfatti i criteri di abitabilità.

I locali principali di una abitazione devono avere altezza minima NON inferiore a 2,10 m, come da art. 95 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Visto che nel nostro caso, l'altezza al di sotto del ripostiglio in quota è pari a 2,02 m per una superficie di circa 17 mq, non è sanabile se non procedendo con la demolizione dello stesso.

E' possibile invece sanare gli ambienti con altezza pari a 2,50-2,53 m (servizio igienico – antibagno ed angolo cottura) tramite la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per opere già eseguite in assenza di pratica edilizia.

Si ritiene che i costi complessivi di tutte le demolizioni necessarie (scala, solaio, ringhiera) ripristini e presentazione pratica edilizia, considerati a forfait, ammontino a circa **10.000,00 €**.

7.3. Conformità catastale e regolarizzazione

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con la planimetria catastale in atti, si è potuto rilevare che risultano NON CONFORMI.

Per questo motivo è necessaria la regolarizzazione catastale tramite la presentazione di DOCFA presso la Sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate per un costo di circa **€ 500,00**.



8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Abitazione

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Piano T - Abitazione	mq.	48,0	100%	48,0
Cantina	mq.	40,0	25%	10,0
		88,0		58,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

La sottoscritta esperto, 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 del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2025



Provincia: Milano

Comune: Milano (F205)

Fascia: Periferica

Zona: Bovisasca, Affori, P.Rossi, Comasina

Codice zona: D32

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato min. 2.650,00 / max. 3.400,00 (Euro/mq)

9.2 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/3	58,0	€ 2.800,00	€ 162.400,00

€ 162.400,00

9.3 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 unico	€ 162.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.120,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 10.500,00
Spese condominiali insolute	-€ 8.610,34
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 135.169,66
arrotondato	€ 135.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni
OCCUPATO - non ricorre il caso

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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.



La sottoscritta arch. Valentina Pirone dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 22/05/2026

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visure storiche e Planimetrie.
- 2) Rilievo fotografico.
- 3) Esistenza APE.
- 4) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Oneri condominiali e Regolamento di condominio.
- 8) Pratica Edilizia.
- 9) Copia Privacy.

