Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

COPIA PRIVACY

RGE 1196-2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Buccinasco (MI), via Calatafimi N. 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

-APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI SOLAIO

Bene in Buccinasco (MI), via Calatafimi civico 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5, particella 64, subalterno 16

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 31/03/2026, è stato possibile accedere all'appartamento ed al solaio staggiti, alla presenza della sig.ra ……, ovvero l'esecutata, che occupa l'immobile, del custode nominato avv. ……e si sono effettuati i rilevi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere

NO.

In data 13/05/2026 la Direzione Provinciale I Milano – Ufficio Territoriale di Milano I mi ha comunicato quanto segue:

"Gent.mo CTU
e relativa al procedimento di esecuzione immobiliare RGE 1196/2025,
si comunica che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati

Cognome e Nome …….. **Codice Fiscale** ……..

Cognome e Nome …… **Codice Fiscale** ……

dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatori e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed **a tutt'oggi in vigore**.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 149.000,00**

da occupato: NON RICORRE IL CASO

LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI SOLAIO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

-APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI SOLAIO

In Comune di Buccinasco (MI) **via Calatafimi civico 3**: appartamento ad uso abitazione al **piano terzo** composto da corridoio/disimpegno, due camere, un locale cucina, un bagno, un ripostiglio ed un terrazzo a livello oltre ad un vano di solaio al **piano quinto sottotetto**.

(Allegato n. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante sulla quota di 1/2 per il diritto di proprietà di …….. e sulla quota di 1/2 di ……**

A favore di …….. per la quota di 1/1

Comproprietari:

NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) come segue:

Intestati:

-…….. Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con …….

-……Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con…….

-APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI SOLAIO

dati identificativi: **fg. 5 part. 64 sub. 16**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 79 m^2, Totale escluse aree scoperte: 78 m^2, rendita catastale € 232,41

Indirizzo: VIA CALATAFIMI n. 3 Piano 3-5

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

ULTERIORI VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO:

Nessuna.

Coerenze

In linea di contorno da Nord-est in senso orario:

- dell'appartamento al piano terzo: area comune, via Calatafimi, unità di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà di terzi a chiusura.

- del vano di solaio al piano sottotetto: solaio di proprietà di terzi, via Calatafimi, altro solaio di proprietà di terzi, passaggio comune da cui si accede.

- **NOTA:**

NESSUNA

(Allegato n. 2: Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa)

Si producono i seguenti Certificati:

Si rileva che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Trezzano Sul Naviglio in data 04/05/2026 l'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE visti gli Atti D'Ufficio certifica che: "…….. abitante in VIALE COLOMBO, 19 P.5 dal 28/10/2020 immigrato il 28/10/2020 da BUCCINASCO (MI).

Si rileva che in base al **Certificato Contestuale di Residenza e Stato Civile** rilasciato dal Comune di Trezzano Sul Naviglio in data 04/05/2026 l'UFFICIALE DI ANAGRAFE ai sensi dell'art. 40 del D.P.R.28 dicembre 2000 N. 445 VISTI GLI ATTI D'UFFICIO certifica che…… è residente a TREZZANO SUL NAVIGLIO dal 28/10/2020 è coniugato con ……".

Si rileva che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Buccinasco in data 19/03/2026 l'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE in conformità alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente certifica che: "……. ARTA (F) – INTESTATARIA …….. Iscritta in APR per immigrazione in data 12-03-2007 pratica 142 di ALBANIA Residente in VIA CALATAFIMI 3 a oggi".

Si rileva che in base al **Certificato di Stato di famiglia** rilasciato dal Comune di Buccinasco in data 19/03/2026 l'UFFICIALE DELL'ANAGRAFE visti i dati registrati dal Comune di Buccinasco certifica che nell'Anagrafe della Popolazione Residente all'indirizzo via CALATAFIMI N. 3 Comune BUCCINASCO (MI) risulta iscritta la seguente famiglia:

"Cognome ……..

Nome …….

Nata il ……

Cognome ……..

Nome ……

Nata il ……..

Cognome ……

Nome ……

Nata il…….

(Allegato n. 3: Certificati)

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Buccinasco (MI) via Calatafimi civico 3

Fascia/zona: semicentrale, con parcheggi pubblici in numero sufficiente.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: La zona fruisce delle filiali di importanti Istituti di Credito quali le filiali bancarie di CRU ed ARTIGIANA di Binasco Credito Cooperativo di via Bologna n. 2, della Banca di Asti di via Lomellina n. 10/6, della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, della farmacia comunale 2 di via Giovanni Minzoni, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati sia in adiacenza al fabbricato che nelle vicine via Dei Mille e via Della Resistenza, del Municipio di via Roma n. 2 dove sono presenti tutti i servizi per la vita della comunità, della scuola statale dell'Infanzia "Dei Mille" di via Dei Mille n. 27, dei supermercati delle catene commerciali Lidl di viale Lombardia n. 16, del Penny Market sempre in viale Lombardia 1 e dell''INS di viale Romagna n. 1 mentre nel raggio di 1,5 km-2 km è possibile fruire del supermercato della catena commerciale "Unes" di via delle Resistenza n. 123, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Eleonora Duse n: 16, della scuola primaria statale "ROBBIOLO" di via Aldo Moro 14 e della secondaria statale di 1° grado "LAURA CONTI" di via Tiziano 9. Nelle vicinanze del fabbricato è presente il "Parco Della Resistenza" che è un 'ampia area a verde e piantumata con un laghetto artificiale ed è possibile passeggiare e sostare in relax e andare in bicicletta e dove sono presenti un campo da basket, un campo di bocce. Il territorio di Buccinasco è ben servito da presidi sanitari, tra cui il "Centro Diagnostico Italiano" (CDI) di Corsico (al confine) e il "Santagostino" di Buccinasco

Principali collegamenti pubblici: A poche centinaia di metri dal fabbricato è ubicata la fermata della linea di trasporto pubblico di superficie dell'ATM (bus) N. 352.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,0 km circa dello svincolo di Trezzano Sul Naviglio della A50 (tangenziale ovest).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre piano di solaio realizzato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso.

- struttura: in c.a. di tipo ordinario;
- facciata: in parte in mattoni faccia a vista ed in parte intonacato e tinteggiato;
- accesso condominiale: portone in metallo e vetro a doppia anta;
- scale interne condominiale: a rampe parallele e gradini rivestiti in marmo;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente in **sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione**.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI SOLAIO

In Comune di Buccinasco (MI) via Calatafimi civico 3: appartamento ad uso abitazione al **piano terzo** composto da corridoio/disimpegno, due camere, un locale cucina, un bagno, un ripostiglio ed un terrazzo a livello oltre ad un vano di solaio al **piano quinto sottotetto**.

- esposizione: doppio affaccio sui lati est-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate nel soggiorno, camera e disimpegno; in bagno rivestimenti fino ad altezza H= 2,31 m circa ed in cucina fino ad altezza H= 2,04 m circa;
- pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: telaio esterno in alluminio ed interno in legno con vetro camera;
- porta d'accesso: in legno tamburata di tipo blindato;
- porte interne: in legno cieche;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in metallo completi di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno murale installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet, doccia con piatto doccia; si è rilevata sulla parete perimetrale lato strada un fenomeno di condensa seppur limitato;
- impianto di condizionamento: presente con moto condensante esterna e unità interna del tipo split system nel soggiorno;
- altezza dei locali: H= 2,95 m circa; nel bagno H= 2,92 m circa e H= 2,82 m circa tra impalcato e piano di calpestio per la presenza di un gradino;
- condizioni generali dell'appartamento: in discrete **condizioni di manutenzione e conservazione;**

-SOLAIO:

- porta d'accesso: in legno in un pessimo stato manutentivo;

- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: in mattoni le pareti laterali, in travi e correnti del sottotetto il plafone.

(Allegato N. 11: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità fa parte di un complesso edilizio posto in posizione semicentrale nord del nucleo urbano del Comune. Il Comune di Buccinasco è ubicato a sud-ovest del capoluogo lombardo ed è possibile raggiungere la zona, dove è ubicato il fabbricato residenziale, da via Lodovico il Moro e deviando per via Buccinasco, sempre in territorio di Milano e successivamente percorrendo per via della Costituzione, in territorio di Buccinasco, si prosegue in via Emilia e successivamente continuando in direzione nord si transita per via della Resistenza e poi in via Dei Mille di cui via Calatafimi è una trasversale. Il Comune di Buccinasco, che ha una popolazione di circa 26.500 abitanti, dista in linea d'aria circa 9,5 dal centro di Milano. I Comuni limitrofi sono Corsico il cui centro è distante circa 1.2 km, Assago (distante circa 2,2 km), Cesano Boscone (distante circa 2,8 km), Trezzano Sul Naviglio (distante circa 5,2 km).
Il Comune di Buccinasco è servito da Milano dalla linea N. 325 dell'ATM che dal capolinea di Romolo (M2) percorre via Lodovico il Moro, transita per San Cristoforo (M4), e serve ampie zone del Comune di Corsico e fa capolinea in Comune di Buccinasco in via Lario, dalla linea N. 321 dell'ATM che dal capolinea di Bisceglie (M1) transita per Corsico, Cesano Boscone e serve anche ampie zone del tessuto urbano del comune e termina la sua corsa ad Assago (Forum (M2) e dalla linea N. 352 dell'ATM che fa capolinea in via Romagna e serve ampie zone del tessuto urbano del Comune e del Comune di Assago per fare capolinea a Assago Forum (M2). Buccinasco non ha una stazione ferroviaria interna, ma è servita principalmente dalle stazioni di Cesano Boscone e Corsico (che serve la linea suburbana S9). Il comune di Buccinasco non presenta un centro intorno al quale si è sviluppato il tessuto urbano ma evidenzia una realtà mista caratterizzata da una forte componente residenziale e industriale a nord e da un'area agricola a sud, inserita nel Parco Agricolo Sud Milano. Le frazioni di Buccinasco Castello e Gudo Gambaredo sono le principali frazioni di Buccinasco e rappresentano il nucleo storico e rurale del territorio, distinto dalla zona maggiormente urbanizzata (Romano Banco), dove è ubicato il fabbricato di via Calatafimi.
La zona fruisce delle filiali di importanti Istituti di Credito quali le filiali bancarie di CRU ed ARTIGIANA di Binasco Credito Cooperativo di via Bologna n. 2, della Banca di Asti di via Lomellina n. 10/6, della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, della farmacia comunale 2 di via Giovanni Minzoni, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati sia in adiacenza al fabbricato che nelle vicine via Dei Mille e via Della Resistenza, del Municipio di via Roma n. 2 dove sono presenti tutti i servizi per la vita della comunità, della scuola statale dell'Infanzia "Dei Mille" di via Dei Mille n. 27, dei supermercati delle catene commerciali Lidl di viale Lombardia n. 16, del Penny Market sempre in viale Lombardia 1 e dell''INS di viale Romagna n. 1 mentre nel raggio di 1,5 km-2,0 km è possibile fruire del supermercato della catena commerciale "Unes" di via delle Resistenza n. 123, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Eleonora Duse n: 16, della scuola primaria statale "ROBBIOLO" di via Aldo Moro 14 e della secondaria statale di 1° grado "LAURA CONTI" di via Tiziano 9. Nelle vicinanze del fabbricato è presente il "Parco Della Resistenza" che è un 'ampia area a verde e piantumata con un laghetto artificiale ed è possibile passeggiare e sostare in relax e andare in bicicletta e dove sono presenti un campo da basket, un campo di bocce. Il territorio di Buccinasco è ben servito da presidi sanitari, tra cui il "Centro Diagnostico Italiano" (CDI) di Corsico (al confine) e il "Santagostino" di Buccinasco, oltre a punti prelievo e poliambulatori locali.

La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; presenta una sufficiente disponibilità di spazi a parcheggio pubblico. A poche centinaia di metri dal fabbricato è ubicata la fermata della linea di trasporto pubblico di superficie dell'ATM (bus) N. 352. La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali ad edificazione estensiva con fabbricati per lo più economici edificati in prevalenza a partire dagli anni '60 con simili tipologie edilizie dotati ciascuno di aree pertinenziali comuni condominiali. Discreta la presenza di luoghi di ristoro mentre scarse in zona sono le strutture ricettive per lo più localizzate nei vicini Comuni di Assago e Corsico. Si accede al fabbricato dal civico 3 di via Calatafimi e si giunge al portone di accesso del fabbricato dopo avere superato una scala esterna. **L'unità ad uso negozio posta al piano terzo e conta una superficie lorda di 75,00 mq circa di appartamento, 4,00 mq circa di terrazzo e 7,00 mq circa di solaio.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dalla consultazione online del CENED inerente all'unità staggita.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Si può affermare che trattasi di immobile realizzato nella prima metà degli anni '60. Dalle verifiche effettuate dall'atto di provenienza e dall'analisi del fascicolo del fabbricato non sono rilevabili Convenzioni o ulteriori elementi che facciano emergere che l'immobile sia stato realizzato in regime di Edilizia Residenziale 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.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 31/03/2026, è stato possibile accedere all'appartamento ed al solaio staggiti, alla presenza della sig.ra ……, ovvero l'esecutata, che occupa l'immobile, del custode nominato avv. ……l e si sono effettuati i rilevi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere

NO.

In data 13/05/2026 la Direzione Provinciale I Milano – Ufficio Territoriale di Milano I mi ha comunicato quanto segue:

"Gent.mo CTU
e relativa al procedimento di esecuzione immobiliare RGE 1196/2025,
si comunica che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati

Cognome e Nome …….. **Codice Fiscale** ……..

Cognome e Nome …… **Codice Fiscale** …….

dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatori e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed **a tutt'oggi in vigore"**.

(Allegato N. 4: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

…….. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione legale con …….. e **……** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione legale con …… con atto a rogito del notaio dott. Fabio Gaspare PANTÈ, stipulato in data 03/10/2007 repertoriato ai nn.5750/3142 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ in data 16/10/2007 ai nn.155287/81832 dai sigg. ……..

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Buccinasco al foglio 5 particella 64 sub. 16, **ovvero l'unità staggita**.

4.2. Precedenti proprietari

-…… per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ - in regime di comunione legale dei beni - bene personale, e **……** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ - in regime di comunione legale dei beni - bene personale, con atto a rogito del notaio dott. Enrico Chiodi Daelli, stipulato in data 23/03/2000 repertoriato al n.136626 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ in data 27/03/2000 ai nn.28117/19077 dal sig…… **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.**

I beni immobile oggetto del suddetto atto di compravendita sono identificati al NCEU di Buccinasco al foglio 5 particella 64 sub. 16 ovvero l'unità staggita e un box **estraneo alla presente procedura esecutiva.**

(Allegato N. 5: Titolo di provenienza)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò TIECCO – notaio in Perugia alla data del 28 gennaio 2026, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 27- Milano per nominativi e per immobile alle date del 30/04/2026, 01/05/2026 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

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2^ in data 16/10/2007 ai nn.155288/41009, a rogito del notaio dott. Fabio Gaspare PANTÈ – sede Milano, repertoriata ai nn. 5751/3143 stipulata in data 03/10/2007 **a favore** di …… per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** …… per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ - in regime di comunione legale dei beni e …… per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ - in regime di comunione legale dei beni per l'importo iscritto di € 237.000,00 di cui € 158.000,00 di quota capitale. Durata 30 anni.

Ipoteca giudiziale:

Nessuna.

Ipoteca legale

Nessuna.

- **Pignoramenti**

-Pignoramento emesso in data 22/03/2025 rep. 786 Pubblico Ufficiale: UNEP CORTE D'APPELLO - sede Milano C.F. 80188650156, trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 2^ in data 05/05/2025 ai nn.61201/42312 **a favore** di…… per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro …….** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ e ……. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½. (Richiedente: ……).

Tale atto grava sulla unità identificata al NCEU di Buccinasco al foglio 5 mappale 64 sub. 16 **ovvero l'unità staggita.**

-Pignoramento emesso in data 12/11/2025 rep. 3575 Pubblico Ufficiale: UNEP CORTE D'APPELLO - sede Milano C.F. 80188650156, trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 2^ in data 27/01/2026 ai nn.8616/5898 **a favore** di …… per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** …… per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ e …….. per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½. (Richiedente: ……).

Tale atto grava sulla unità identificata al NCEU di Buccinasco al foglio 5 mappale 64 sub. 16 **ovvero l'unità staggita.**

(Allegato N. 6: Ispezioni ipotecarie)

- **Altre trascrizioni**

  Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Il CONDOMINIO è amministrato dallo STUDIO LEGALE PRINA – Dipartimento Amministrazioni con sede in Milano via Molino Delle Armi 31- Milano -tel. 02/39811217, che ha fornito alla data del 11/05/2026 le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà dell'appartamento: 26,00 mm

Millesimi di riscaldamento dell'appartamento – quota fissa: 29,00 mm

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° Giugno al 31 maggio dell'anno successivo.

Spese ordinarie **annue medie di gestione** della unità pignorata: **Euro 2.353,95 (l'Amministrazione ha precisato che tale importo è relativo sulla base del preventivo di gestione 2025-2026).**

Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso (gestione 2025-2026) relative alle unità di……………………..(appartamento al piano terzo e solaio): a far data odierna, per la sola gestione 2025-2026 sono scadute rate ordinarie per € 4.195,40 corrispondenti alla Rata nr, 1,2 e 3 + Saldo es. 2024-2025 (saldo 2024-2025 pari a € 2.877,42).

Si precisa che da tale dichiarazione si può dedurre che le spese ordinarie insolute per l'anno in corso (gestione 2025-2026) sono pari a € 4.195,40- € 2.877,42= **€ 1.317,98.**

Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2024-2025) relative alle unità di ………………….. (appartamento al piano terzo e solaio) senza considerare eventuali saldi di esercizio precedenti sono pari a **€ 3.053.72**.

Pertanto l'ammontare insoluto complessivo delle ultime due gestioni (24/25-25/26) sono pari a **€ 4.371,70.**

L'ammontare delle spese insolute comprensive degli anni precedenti della unità di ………………………………(appartamento al piano terzo e solaio): totale scaduto ad oggi **€ 4.195,40**. Per l'intero anno di gestione 2025-2026 + saldi precedenti, il totale dovuto è pari a **€ 5.231,37**.

-le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate ma non scadute: € 0,00** (l'Amministrazione ha dichiarato che non ci sono spese straordinarie non scadute.

-le eventuali spese straordinarie condominiali deliberate e già scadute della unità di ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, (appartamento al piano terzo e solaio): rate straordinarie scadute pari a **€ 2.198,47** per l'esercizio straordinario lavori di copertura sul civico 3 come da Bilancio Preventivo e Rate richieste dalla precedente Amministrazione. **Nessuna rata risulta essere stata versata.**

Il riscaldamento è CENTRALIZZATO.

L'Amministratore dichiara che "per il Comune di Buccinasco il C.I.S. non è soggetto; che non risultano presenza di Eternit né problemi strutturali",

L'Amministratore ha ancora precisato che si prevede una causa nei confronti della ditta esecutrice dei lavori della copertura di cui all'esercizio straordinario sopra indicato"

(Allegato N. 7: Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute)

(Allegato N. 8: Regolamento di condominio)

<u>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.</u>

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. Per giungere al portone di accesso del corpo di fabbrica è necessario percorrere alcuni gradini di una scala condominiale esterna non dotata da servo-scala o di attrezzature apposite installate che permettono di accedere allo stesso androne comune a soggetti diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso.

#

Il Comune è dotato di un PGT. In data 22/06/2022 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia l'Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT) di Buccinasco; pertanto da tale data il nuovo strumento urbanistico diventa efficace.

In data 15/10/2025 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia l'Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti la rettifica di errori materiali agli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) non costituenti variante, pertanto da tale data i documenti modificati come definito con DCC 26 del 23/07/2025 sono divenuti efficaci.

Il fabbricato risulta AZZONATO da vigente PGT in "Ambito consolidato residenziale".

L'immobile risulta dal punto di vista urbanistico dell'epoca della sua costruzione

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda al cap. 7.2

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

Per la costruzione dell'edificio sono state rilasciate:

-**NULLA OSTA PER ESECUZIONI DI LAVORI EDILI PRATICA N.65 PROTOCOLLO N. 6125 PROTOCOLLO** in data 17/02/1962 alla Società [redacted] per "modifica di progetto sotto il nome di [redacted] residente in [redacted] mappale 148 ah via Dei Mille angolo via Calatafimi"

Si allega per conoscenza anche la Pratica originaria di cui la sopra indicata è in MODIFICA e precisamente l'AUTORIZZAZIONE PER ESECUZIONI DI LAVORI EDILI N. 42/61 rilasciata in data 20/09/1961 alla sig.ra [redacted]

(Allegato N. 9: Pratiche edilizie)

CONDONO
Nessuno

ABITABILITÀ

È stata rilasciata dal Comune di Buccinasco l'Autorizzazione di Abitabilità **PRATICA N. 65961 in** data 12/02/1964 alla Società [redacted]" relativamente alla "casa urbana sita in via Calatafimi".

(Allegato N. 10: Abitabilità)

7.2. Conformità edilizia:

Dalle tavole di progetto del **NULLA OSTA PER ESECUZIONI DI LAVORI EDILI PRATICA N.65 PROTOCOLLO N. 6125** in data 17/02/1962 si è rilevato una tavola di progetto del piano "tipo", del piano primo, del piano quarto **ma non si rileva nel fascicolo del fabbricato la tavola di progetto del terzo piano dove è ubicata l'unità staggita e non è presente alcuna tavola di progetto del piano di solaio dove è ubicato il solaio pertinenziale dell'appartamento**.

Pertanto in assenza della tavola di progetto del terzo piano presente nel fascicolo visionato e non è presente alcuna tavola di progetto del piano di solaio dove è ubicato il solaio pertinenziale dell'appartamento **non è possibile attestare o meno la regolarità dell'unità staggita e del solaio di pertinenza.**

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo **l'appartamento non risultava conforme alla planimetria catastale** agli atti del NCEU di Buccinasco.

Sono state realizzate due arcate di cui la prima per l'accesso alla cucina e la seconda per l'accesso al soggiorno entrambi a tutto sesto, per dare continuità visiva e ariosità **ed ampliando gli accessi ai suddetti locali contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Inoltre nel bagno è stato realizzato un gradino per esigenze tecniche legate agli scarichi **che non è rappresentato sulla planimetria catastale.**

Inoltre è presente una controsoffittatura nel disimpegno per l'illuminazione del corridoio/disimpegno con H= 2,74 m circa che non è rappresentata sulla planimetria catastale.

Trattasi quest'ultima di una lieve difformità che potrà essere rappresentata compiutamente nella planimetria catastale da presentare in aggiornamento.

In conclusione, per quanto concerne l'appartamento:

dovrà essere presentata dal futuro aggiudicatario, servendosi di un tecnico di sia fiducia una planimetria catastale con il sistema informatizzato DOCFA per rappresentare le arcate di accesso al soggiorno e alla cucina, le diverse altezze in bagno per il gradino rilevato e per la controsoffittatura nel disimpegno rilevato nel corso del sopralluogo effettuato con un costo preventivato di € 700.

Costo stimato**: € 700** (di onere professionale per presentazione dell'aggiornamento catastale)

Per quanto concerne il vano di solaio si è rilevato dal sopralluogo effettuato una dimensione trasversale inferiore a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e pertanto una superficie complessiva minore rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale.

Si è accertato che tale solaio è stato indicato dalla sig.ra …….. e corrisponde planimetricamente per posizione nel piano di solaio a quanto rappresentata sulla planimetria catastale.

Proposta operativa: l'unica soluzione tecnicamente percorribile, a parere dello scrivente, è che l'Amministratore del Condominio promuova una verifica con tutti i proprietari dei solai, incaricando contestualmente un tecnico abilitato. Quest'ultimo, sulla base delle risultanze della verifica, potrà predisporre una pratica edilizia in sanatoria per quanto concerne il piano di solaio e successivamente un elaborato planimetrico catastale aggiornato del piano di solaio, da depositare presso il Catasto, nel quale siano chiaramente indicate i vani di solaio pertinenziali di ciascuna unità immobiliare. La relativa spesa potrà essere ripartita tra i condomini interessati. Successivamente, sarà opportuno procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, al fine di ottenere una rappresentazione chiara, completa e priva di ambiguità.

Costo stimato: **€ 1.000**

Costi stimanti complessivi: € 1.700

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 UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI SOLAIO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	75,0	100%	75,0
terrazzo	mq.	4,0	33%	1,3
solaio	mq.	7,0	20%	1,4
		86,0 mq. lordi		**77,7 mq. commerciali**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Buccinasco

Fascia/Zona: Centrale/1° Maggio, Resistenza, Lombardia

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.050 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,5 / prezzo max. 7,1 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Quotazioni 2026

Comune: Buccinasco

Posizione-zona: CENTRO /1° Maggio, Resistenza, Lombardia

-Abitazioni in stabili di fascia media

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1.928 – Valore medio: Euro 2.310 - Valore massimo Euro 2.692

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI SOLAIO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	77,7	€ 2.100,00	€ 163.170,00

€ 163.170,00

Totale valutazione Lotto 001: € 163.170,00

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 UNICO	**€ 163.170,00**
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.158,50
Spese tecniche di regolarizzazione - indicative:	-€ 1.700,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 4.370,71
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni **LIBERO**:	€ 148.940,79
Arrotondato a:	**€ 149.000,00**

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti locativi come dichiaratoci dall'Agenzia delle Entrate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.**

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

---

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 24/072026

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Cartografia
2. Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
3. Certificati
4. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
5. Titolo di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie
7. Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute
8. Regolamento di condominio
9. Pratiche edilizie
10. Abitabilità
11. Documentazione fotografica