

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 582/2025

Giudice delle Esecuzioni: **MAURIZIO CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento – cantina
in Milano (MI) via Magistretti 9



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A**

Bene in Milano Via Pietro Magistretti 9

Categoria: A3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: Foglio 148 Particella 294 Subalterno 707 graffato

Foglio 148 Particella 544 Subalterno 702

Bene in Milano Via Pietro Magistretti 9

Categoria: C2 [Deposito]

Dati Catastali: Foglio 148 Particella 294 Subalterno 730

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo le u.i. oggetto di stima erano libere. Nessuno era presente nelle u.i. al momento del sopralluogo il cui accesso è stato consentito dal custode giudiziale a mezzo fabbro che ha poi operato anche la sanificazione dei locali a seguito di autorizzazione del signor Giudice

Esistenza contratti di locazione

L'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di Milano 3 ha evidenziato con comunicazione mail del 22/1/2026 a seguito dell'accesso atti eseguito dal sottoscritto perito che: *"in riferimento alla richiesta in oggetto, comunico che dalle verifiche in a.t. sul soggetto esecutato c.f. non risultano contratti di locazione/comodati registrati sugli immobili oggetto della procedura."*

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 140.000,00

da occupato: € 95.000,00

LOTTO 001**(Appartamento al piano rialzato con cantina al piano S1)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Pietro Magistretti n. 9 appartamento (A/3) posto al piano rialzato composto da un soggiorno con angolo cucina, un disimpegno zona notte, una camera da letto ed un bagno. Dalla camera si accede ad un cortile di pertinenza (graffato catastalmente all'u.i.) utilizzato come balcone. E' presente, inoltre, una cantina posta al piano S1.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili di (CF) nato a il

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue(all. 2)

Intestati:

- Proprieta' per 1/1 di (CF) nato a il

immobile 1 appartamento

dati identificativi: Foglio 148 Particella 544 Subalterno 702

Foglio 148 Particella 294 Subalterno 707

dati classamento: Rendita: Euro 472,56; Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 41 m2 - Totale escluse aree scoperte : 40 m2

Indirizzo: Via Pietro Magistretti n. 9 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/05/2018 Pratica n. MI0208350 in atti dal 15/05/2018 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 71475.1/2018)

immobile 2 cantina

dati identificativi: Foglio 148 Particella 294 Subalterno 730

Rendita: Euro 4,44, Categoria, C/2, Classe 5, Consistenza 2 m2 -

Dati di superficie: Totale: 3 m2

Indirizzo: Via Pietro Magistretti n. 9 Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/05/2018 Pratica n. MI0208350 in atti dal 15/05/2018 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 71475.1/2018)

1.4. Coerenze

dell'appartamento con annesso cortile di pertinenza: via Asiago, via Pietro Magistretti, vano scale, pianerottolo comune ed altra unità immobiliare;

della cantina: altra cantina, corridoio comune ed enti comuni; altra unità immobiliare.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: D35 Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di sufficienti servizi sia pubblici che privati e ben servita da mezzi pubblici ed aree a verde. Sono presenti in zona infrastrutture quali scuole, banche supermercati e vari locali

Principali collegamenti pubblici: fermate autobus ATM linee 44, 51 e 53 a circa 200 mt ; fermata metro linea 1 Gorla a circa km 1. Collegamento rete autostradale: a ca. 2 Km uscita tangenziale Est Via Palmanova

1.7. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 2 piani fuori terra riedificato ad abitazione nel 2007 - 2019

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite con piastrelle con cappotto termico
- accesso: da strada ;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra naturale;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone

1.8. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Corpo A:

In Comune di Milano (MI) Via Pietro Magistretti n. 9 appartamento (A/3) posto al piano rialzato composto da un soggiorno con angolo cucina, un disimpegno zona notte, una camera da letto ed un bagno. Dalla camera si accede ad un cortile di pertinenza (graffato catastalmente all'u.i.) utilizzato come balcone. E' presente, inoltre, una cantina posta al piano S1.

Appartamento:

- esposizione su due lati su Via Magistretti e su Via Asiago;
- pareti: normalmente intonacate a civile e tinteggiate; in ceramica nel bagno e nella parete attrezzata della cucina fino ad altezza della porta fino ad altezza mt 2,00;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali ;
- infissi esterni: in pvc protette dall'esterno da persiane
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. citofonico: presente; Certificazioni impianto: non conosciuta
- imp. elettrico: sotto traccia. Certificazioni impianto: non conosciuta
- imp. idrico: sottotraccia; Certificazioni impianto: non conosciuta

- imp. termico: riscaldamento autonomo a mezzo pompa di calore interna con emissione calore a mezzo split a parete Certificazioni impianto: non conosciuta
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno installato nel disimpegno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, WC, bidet e doccia.
- impianto di condizionamento: presente con split
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa.;
- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni buone .

cantina:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in cls;
- altezza dei locali: circa mt 2,40
- pareti e plafone: con blocchetti in cls in parte intonacate a rustico. Plafone in cls.

1.9. Breve descrizione della zona

Il fabbricato è posto in zona periferica nord est del Comune di Milano. In zona sono presenti aree a verde adibite a parchi pubblici ed anche a zone agricole risulta ben servita da mezzi pubblici e infrastrutture. E' presente una discreta disponibilità di parcheggi.

1.10. Certificazioni energetiche :

Agli atti del CENED si è rilevato che risulta presente una certificazione APE riferita all'u.i. oggetto di stima cod. identificativo 1514601277919 rilasciato in data 15/05/2019 avente scadenza al 15/05/2029 con indicata la seguente prestazione energetica classe B epgl 152,83 Kwh/mq anno riferita all'u.i. ad uso appartamento oggetto della presente procedura

1.11. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato prodotto alcunchè nel sopralluogo non avendo rinvenuto in loco il debitore esecutato. Dall'accesso atti esperito presso il Comune nulla è stato rilevato all'interno delle pratiche edilizie fornite in visione

1.12. Certificazioni di idoneità statica

l'amministratore del condominio nulla ha fornito in merito

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5-6)**1.13. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo le u.i. oggetto di stima erano libere. Nessuno era presente nelle u.i. al momento del sopralluogo il cui accesso è stato consentito dal custode giudiziale a mezzo fabbro che ha poi operato anche la sanificazione dei locali a seguito di autorizzazione del signor Giudice

Esistenza contratti di locazione

L'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di Milano 3 ha evidenziato con comunicazione mail del 22/1/2026 a seguito dell'accesso atti eseguito dal sottoscritto perito che: *"in riferimento alla richiesta in oggetto, comunico che dalle verifiche in a.t. sul soggetto esecutato c.f. non risultano contratti di locazione/comodati registrati sugli immobili oggetto della procedura."*

4 PROVENIENZA (all. 9)**1.14. Attuali proprietari**

(CF) nato a il - proprietario degli immobili oggetto di procedura in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott di Vimodrone in data 16/05/2019 rep n. 7555 / 4881 trascritto a Milano 1 in data 24/05/2019 ai nn. 38865/26160 per aver acquistato gli immobili oggetto di procedura dalla con sede in Milano (MI) CF

1.15. Precedenti proprietari

con sede legale in CF per acquisto della proprietà degli immobili oggetto di procedura con atto di compravendita a rogito del Notaio di Milano in data 23 novembre 2018 rep. n. 7200/4149, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 27 novembre 2018- ai nn. 89975/61851 dalla società (C.F.) con sede legale in

(C.F.) con sede legale in per acquisto della proprietà degli immobili oggetto di procedura (con differente individuazione catastale ed unitamente ad altre porzioni) con atto di compravendita a rogito del Notaio in data 27 Settembre 2007 rep. n. 102759/16534, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 25 Ottobre 2007 ai nn. 819355/47884 dal signor (CF) nato a Stornara il

Al ventennio il bene era di proprietà del signor (CF) nato a che aveva acquistato la piena proprietà dei beni con atto di compravendita a rogito notaio del 14/4/1988 rep. 20017 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 16/5/1988 ai nn. 21583/14940 dal signor (CF) nato a

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 10 - 11)

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 1 dal precedente alla data del 06/06/2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1- sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 10)**) alla data odierna si evince:

1.16. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente Domande giudiziali o altre trascrizioni

non rilevata alcuna trascrizione

- **Misure Penali**

non rilevata alcuna trascrizione

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

non rilevata alcuna trascrizione

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

nell'atto di provenienza dell'esecutato in autentica Notaio Dott del 16/05/2019 rep n. 7555 si rileva all'art. 3 che: "La "parte acquirente" conferisce alla "società venditrice", che, a mezzo come sopra, accetta, mandato con rappresentanza, irrevocabile, a mente dell'art. 1723 C.C., 2° comma, in quanto conferito anche nell'interesse della parte mandataria, affinché quest'ultima, impregiudicati i diritti di proprietà qui alienati, possa compiere ogni atto finalizzato: - alla regolamentazione dei rapporti con le proprietà limitrofe, con facoltà di sottoscrivere atti di costituzione di servitù, alienazione ed acquisto di aree a rettifica di confine, ecc., al solo scopo di garantire la migliore fruibilità dell'intervento edilizio ed il rispetto della vigente normativa in materia; - alla definizione, anche catastale, degli enti e spazi comuni dell'intero complesso

condominiale ed alla loro destinazione, ed all'adozione di un regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché ad una eventuale successiva modifica dello stesso in funzione del completamento del complesso condominiale e dell'eventuale cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale ed alla nomina del primo amministratore del costituendo condominio. Il tutto in via gratuita, con promessa di rato e valido e sotto gli obblighi di legge. Per tali atti i condomini non avranno titolo di richiedere corrispettivi e indennità."

Si rileva, inoltre, all'art. 6 del medesimo atto che: "Parte acquirente accetta sin d'ora che Parte Venditrice si riservi altresì i seguenti diritti e le seguenti facoltà anche dopo la stipulazione del rogito notarile della unità immobiliare qui in contratto fino alla completa vendita di tutte le unità immobiliari di sua proprietà che compongono l'intero "Complesso Immobiliare": A. la facoltà di promuovere la commercializzazione delle unità immobiliari facenti parte del "Complesso Immobiliare" attraverso i canali di vendita che dovesse ritenere più opportuno, a mero titolo esemplificativo riviste di settore, portali internet, ecc.; B. la facoltà di apportare al "Complesso Immobiliare" tutte quelle modifiche o riduzioni della consistenza, nella fattispecie di struttura, di estetica e di volumetria, che ritenga necessarie o convenienti ai fini di una migliore redistribuzione degli spazi e/o alla successiva loro commercializzazione; C. la facoltà di mantenere il proprio ufficio vendite nell'ambito del "Complesso Immobiliare" in oggetto, di apporre sulle facciate dei vari corpi di fabbrica cartelli di segnalazione di cantiere, di apporre cartelli pubblicitari promozionali (i quali, ad eccezione di quanto previsto in premessa, potranno rimanere esposti sino al 31 dicembre 2019), il tutto senza nulla dovere agli altri proprietari di unità immobiliari facenti parte del "Complesso immobiliare"; D. la facoltà di determinare le parti comuni del "Complesso Immobiliare" ed apportarvi tutte le riduzioni e/o modifiche, anche di destinazione d'uso, che dovessero risultare funzionali ad una miglior distribuzione di servizi o ad una diversa composizione di singole unità e/o alla successiva loro commercializzazione, quali modifiche ai passaggi comuni, E. la facoltà di modificare l'esatta identificazione delle parti comuni, in considerazione della consistenza, collocazione e destinazione d'uso delle singole unità immobiliari F. la facoltà, al fine della realizzazione delle opere di cui al precedente punto, di allacciamento alle tubazioni e alle condotte degli impianti esistenti sia all'interno delle unità immobiliari sia nelle parti comuni avendo cura di non dar luogo ad ingombri molesti, senza che ciò possa dar luogo a opposizioni o pretese da parte di terzi a qualsiasi titolo; G. la facoltà di frazionare o raggruppare le varie unità immobiliari scorporando e/o raggruppandone eventualmente alcune, con le loro pertinenze, nel rispetto delle vigenti disposizioni edilizie urbanistiche. I diritti di cui sopra, ovviamente, dovranno essere esercitati cercando di arrecare alla parte acquirente il minor "pregiudizio possibile" e comunque alle seguenti condizioni: - che non venga pregiudicata e/o diminuita la funzionalità della unità immobiliare oggetto del presente atto; - che siano ottenute le necessarie autorizzazioni dalle competenti Autorità. Nel caso in cui la parte acquirente vendesse l'immobile qui in contratto, prima che la parte venditrice abbia completato la vendita di tutte le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare, tutte le obbligazioni di cui sopra dovranno essere trasferite anche nei successivi rogiti notarili di trasferimento immobiliare, e così via per ogni eventuale successivo rogito stipulato prima che la parte venditrice abbia completato la vendita di tutte le unità immobiliari facenti parte dell'intero "Complesso Immobiliare"".

Dalle visure ipotecarie si è rilevato atto di rinuncia in autentica Notaio Dott. di Vimodrone in data 04/11/2020 rep n. 9189/ 5886 trascritto a Milano 1 in data 18/11/2020 ai nn. 76044/49396 a carico di con sede CF ed a favore dell'esecutato e di altri condomini del fabbricato ove si rileva al quadro D della nota che "LA SOCIETA' " .", VOLENDO LIBERARSI DALL'OBLIGO DI CONTRIBUIRE ALLE SPESE NECESSARIE ALLA CONSERVAZIONE DELLA SERVITU' CITATA IN PREMESSA AL PUNTO 6) DEL TRASCRIVENDO ATTO, AVVALENDOSI DELLA FACOLTA' ACCORDATALE DALL'ART. 1070 C.C., DICHIARA CON IL PRESENTE ATTO DI RINUNCIARE, COME RINUNCIA, AL DIRITTO DI PROPRIETA' SUL FONDO SERVENTE IN FAVORE DEL "CONDOMINIO MAGISTRETTI 9 B" E PERTANTO A FAVORE DEI CONDOMINI, ED IN COMPROPRIETA' INDIVISA TRA I MEDESIMI. PER TUTTI I PATTI E LE CLAUSOLE QUI NON RIPORTATI SI FA PIENO RIFERIMENTO A QUELLI CONTENUTI NEL TRASCRIVENDO ATTO"

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

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 24/05/2019 ai nn. 38866/6575 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Dott. _____ in data 24/05/2019 rep 7552/4882 a favore di _____ (C.F. _____) con sede in _____ contro il signor _____ (C.F. _____) nato a _____ il _____ titolare del diritto di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione forzata.

Gravante sugli immobili oggetto di esecuzione forzata

Importo ipoteca € 208.000,00 di cui € 104.000,00 di capitale - durata mutuo 30 anni

- **pignoramenti**

Pignoramento del 05/06/2025 rep. 10948 trascritto a Milano 1 il 06/06/2025 ai nn. 39902/28767 contro il signor _____ (C.F. _____) nato a _____ il _____ titolare del diritto di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione forzata in favore di _____ (C.F. _____) con sede in _____

- **Altre trascrizioni**

Dall'esame delle trascrizioni nel ventennio si è rilevata trascrizione di preliminare di acquisto di u.i. facenti parte del fabbricato tra cui quelle oggetto di stima contestuale all'atto di acquisto della dante causa dell'esecutato ovvero la _____ di cui all'atto notarile del Notaio di Milano in data 23 novembre 2018 rep. n. 7200/4149, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 27 novembre 2018 ai nn. 61852/ 89976 a favore della società (C.F. _____) con sede legale in _____ ove all'art. 2 di detto atto si rileva che: "ARTICOLO 2 - PATTO DI RETROVENDITA La società " _____, come sopra rappresentata, si obbliga a rivendere alla società " _____ i beni oggetto del presente atto nel caso di mancato pagamento, totale o parziale, del saldo prezzo pattuito all'articolo 7 del presente atto. Detti beni dovranno essere trasferiti liberi da qualsiasi formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quelle sotto riportate, obbligandosi altresì la parte acquirente a non trasferirli, anche frazionatamente a terzi, prima di averne corrisposto il saldo prezzo, il tutto nei limiti di tempo di cui all'articolo 1379 c.c.. La parte acquirente accetta il "patto di retrovendita" (pactum de retro-vendendo) così come contemplato dagli artt. 1500 e seguenti c.c.. La società " _____", come sopra rappresentata, manleva sin da ora la società "E _____" dall'obbligo di corrispondere le spese sostenute dalla parte acquirente sul compendio immobiliare in oggetto." Si rileva inoltre agli artt. 7 e 8 del predetto atto che: "ARTICOLO 7 – PREZZO Le parti convengono che il prezzo della presente compravendita è fissato in complessivi euro 600.000,00 (seicentomila) oltre I.V.A. di legge che viene corrisposto con le modalità di cui infra." e che "ARTICOLO 8 - DICHIARAZIONI EX D.L. 223/2006 Ad ogni effetto di legge le parti, da me Notaio richiamate sulle sanzioni previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per il caso di dichiarazioni omesse, false o mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la propria responsabilità ed in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del medesimo D.P.R. 445/2000, dichiarano:omissis..... - quanto ad euro 500.000,00 (cinquecentomila) oltre I.V.A. di legge verranno versati con modalità previste dalla vigente normativa in materia di antiriciclaggio entro la data del 31 (trentuno) gennaio 2019 (duemiladiciannove), contestualmente all'estinzione dei debiti relativi alle ipoteche infra citate. La parte venditrice delega fin da ora la parte acquirente a provvedere al versamento del residuo prezzo ai creditori per l'estinzione dei debiti garantiti dalla infra menzionate formalità ipotecarie. Le parti riconoscono fin d'ora, con riferimento all'importo da pagarsi entro i predetti termini, che la ricevuta dell'eseguito versamento o altro corrispondente documento bancario avrà valore di quietanza, fra le parti ed altresì nei confronti dei terzi; b. la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del codice civile." Il sottoscritto perito in merito a detta trascrizione rileva che nel successivo periodo sino alla data odierna non è presente alcuna ulteriore trascrizione in riferimento a detto preliminare di acquisto riguardante la società _____ e gli immobili oggetto di stima. Si rileva che in merito alle iscrizioni ipotecarie citate nel preliminare sono presenti note di annotazione di cancellazione totale delle ipoteche presentate in data 7/5/2019 dopo l'ultimo termine di pagamento di cui all'accordo previsto per il 31/1/2019 ove nel preliminare viene indicato "contestualmente all'estinzione dei debiti relativi alle ipoteche infra citate". Più in particolare dette ipoteche citate all'art. 10 del preliminare sono l'iscrizione di

ipoteca volontaria del 25/10/2007 - Registro Particolare 18637 Registro Generale 81936 (mutuo Notaio Repertorio 102760/16535 del 27/09/2007) annotata di cancellazione con nota di annotazione n. 5477 del 07/05/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE) e l'iscrizione di ipoteca volontaria del 02/04/2013 - Registro Particolare 2493 Registro Generale 16777 (mutuo Notaio Repertorio 80066/19536 del 27/03/2013) annotata di cancellazione con nota di annotazione n. 5478 del 07/05/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Dall'esame delle trascrizioni nel ventennio si è rilevata inoltre trascrizione di preliminare di acquisto di u.i. facenti parte del fabbricato ove sono poste le u.i. oggetto di stima (riguardante anche altri immobili) della _____ a favore della _____ (C.F. _____) con sede in _____ in forza di atto notarile del 15/09/2017 Dott. _____ Rep. 86304/23562 trascritto a Milano 1 in data 20/09/2017 ai nn. 44296/ 65549. Per detto atto di preliminare si rileva nota di Annotazione del 11/12/2018 Reg. gen. n. 94141 Reg. part. n. 13072 riferita all'atto notarile del 23/11/2018 del Notaio _____ rep. n. 7199/4148 per RISOLUZIONE PARZIALE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA con la quale "LE PARTI HANNO CONVENUTO DI RISOLVERE PARZIALMENTE, LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI SOPRA CITATI IL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOPRA CITATO" ovvero le u.i. facenti parte del fabbricato di Via Magistretti 9 ed in particolare le u.i. oggetto di stima

1.18. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo _____ con sede in _____ o che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Condominio Magistretti 9/b: generali: mm 55,671 e Condominio Magistretti 9: Millesimi proprietà: 18,1 Ascensore: 0,835

1.19. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Gennaio al 31 Dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: l'amministratore in merito ha evidenziato che: "Condominio Magistretti 9/b: Spese di gestione 2025: 1.789,28 € - Spese di gestione 2024: 476,97 € e Condominio Magistretti 9: Spese di gestione 2025/26: 489,69 € - Spese di gestione 2024/25: 188,26 €"

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: l'amministratore nulla ha comunicato in merito ad eventuali spese insolite

Eventuali spese straordinarie già deliberate: l'amministratore in merito ha evidenziato che: "Spesa straordinaria Attività carraio 2025: 130,29 € "

Cause in corso: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito

Eventuali problematiche strutturali: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito

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 insolite 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.

1.20. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nulla si è rilevato in merito e niente ha comunicato l'amministratore condominiale. Non è stato prodotto dall'amministratore condominiale copia del regolamento condominiale

1.21. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si al fabbricato condominiale previa installazione montascale piano strada e si nell'appartamento

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile ove sono siti gli immobili nella precedente conformazione risulta antecedente al 1/9/1967, mentre risulta iniziata nell'attuale stato abitativo nel 2007 e completata nel 2019 così rilevabile nelle pratiche fornite in visione.

Il fabbricato di cui sono parte i beni risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in zona **ARU AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO (art. 23 NTA)** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile piano fabbricazione dell'epoca) **(all. 4)**. L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.

1.22. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano a fronte della richiesta di accesso atti non ha reperito le pratiche edilizie degli originari atti di fabbrica nel precedente stato realizzativo dell'immobile (che per quanto rilevabile risulta antecedente al 1/9/1967), ma ha reperito i dati e fornito in visione le pratiche per la trasformazione in abitazioni dello stabile avvenuta nel 2007 e perfezionatasi nel 2019. In appresso si dettagliano le pratiche mostrate in visione:

- denuncia di inizio attività presentata al Comune di Milano, in data 10 ottobre 2007, PG 890553/2007, progr. 8572/2007 dalla con inizio lavori in data 9/11/2007 con successiva integrazione PG250615/2008. Dalla relazione tecnica l'intervento viene così indicato: *"l'intervento riguarda la ristrutturazione del piano primo e di una parte del piano rialzato e seminterrato di un fabbricato attualmente in disuso con destinazione industriale. L'intervento comporta la realizzazione di 11 appartamenti ad uso residenziale senza modifica del volume esistente e delle principali geometrie di facciata."* Risultano presenti gli elaborati di progetto e richiesta di proroga al Comune di Milano per il termine lavori di mesi 18 non concessa. Non è presente la comunicazione di Fine lavori;
- - denuncia di inizio attività SUPERDIA presentata al Comune di Milano in data 8 agosto 2011, PG 586683/2011, progr. 9777/2011 dalla . Dalla relazione tecnica l'intervento viene così indicato: *"opere di completamento rif. a DIA PG 890553/2007 del 10.10.2007 per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso in residenziale con la realizzazione di n. 11 appartamenti oltre che sottotetto s.p.p. e vani cantina al piano seminterrato"*. Sono presenti elaborati progetto. Non è presente la comunicazione di Fine lavori;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), sostitutiva ed integrativa delle precedenti, avente ad oggetto anche il cambio di destinazione d'uso, presentata al Comune di Milano in data 11 aprile 2019, PG. n.0152005/2019 da , nella relazione tecnica di asseverazione della SCIA a firma si rileva che la SCIA ha per oggetto: *"SANATORIA CON CONFRONTO TRA ULTIMO STATO DIA 8572/2007 CONVALIDATO DAL PROVVEDIMENTO PG 0115047/2019 DEL 12/03/2019 E RILIEVO EFFETTUATO NEL MARZO 2019 PER MODIFICHE COME INDICATE NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI"*. Risultano allegati gli elaborati di progetto ed il pagamento dell'oblazione sanatoria. Non risulta presente un riscontro circa l'effettivo pagamento del residuo oneri e costo costruzione, ma neanche una ulteriore richiesta del comune di pagamento o integrazioni e quindi si presume un probabile buon fine della pratica SCIA.

Nota del perito: Il sottoscritto perito rileva che non sono state reperite e fornite le pratiche degli atti di fabbrica dell'originaria conformazione del fabbricato condominiale la cui costruzione per i dati che è stato possibile reperire è avvenuta prima del 1/9/1967. Non è stato fornito alcun riscontro circa la sussistenza dell'agibilità e/o abitabilità dell'immobile e relativo fabbricato condominiale nell'attuale destinazione residenziale ed i relativi riferimenti non risultano indicati

nemmeno nell'atto di provenienza. Si evidenzia che nelle pratiche fornite dal Comune non si è rilevato alcunchè al riguardo. Si segnala che l'eventuale richiesta e rilascio dell'agibilità dovrà interessare l'intero stabile e le u.i. che lo compongono e non può essere effettuata dal sottoscritto perito allo stato una valutazione in merito riferita alle sole u.i. oggetto di stima anche con attribuzione di eventuali relativi importi pro quota.

1.23. Conformità edilizia:

Nel sopralluogo effettuato le u.i. oggetto di verifica nello stato di fatto risultavano corrispondenti a quanto rappresentato nei progetti di cui all'ultima SCIA in sanatoria depositata, salvo per quanto concerne il cortile di pertinenza dell'u.i. utilizzato come balcone dall'esecutato ove nei progetti ed in particolare nei prospetti e nelle sezioni non si rileva la presenza del parapetto installato prospettante su strada. Si evidenzia che l'installazione di parapetto rientra nelle opere previste in edilizia libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a), ma riguardando l'opera anche il prospetto di facciata potrebbe risultare necessaria la presentazione di un titolo edilizio abilitativo in sanatoria (scia o cila). Il sottoscritto perito richiama quanto già sopra dedotto in merito all'agibilità immobile nell'attuale destinazione abitativa dato che nel caso l'eventuale pratica di agibilità, se mancante (non reperita e/o fornita in visione dal Comune), dovrà essere presentata da tutti i condomini e non risulta possibile allo stato stabilire una ripartizione pro quota di eventuali costi

Abusi e/o difformità rilevati: in riferimento parapetto installato e non presente nei prospetti e sezioni pur rientrando nelle opere in edilizia libera potrebbe risultare necessaria la presentazione di un titolo edilizio abilitativo in sanatoria (scia o cila) a mezzo professionista abilitato

Costi stimati: € 1.500,00 (esclusi oneri fiscali) tenuto conto delle spese professionali occorrenti

1.24. Conformità catastale

Nel sopralluogo effettuato le u.i. oggetto di verifica nello stato di fatto risultavano corrispondenti a quanto rappresentato nelle relative schede catastali agli atti dell'UTE.

Abusi e/o difformità: non riscontrati

8 CONSISTENZA

1.25. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliare de quo 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione piano rialzato	mq.	38,60	100 %	38,60
cortile piano rialzato	mq.	9,80	33 %	3,23
Cantina piano s1	mq.	2,42	20 %	0,48
Totale				42,31

9 STIMA

1.26. Criterio di stima

Il sottoscritto 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 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.

1.27. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 – MILANO ZONA D35 Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO che dà quotazioni per abitazioni civili in stato normale da € 2.800 / prezzo max. € 3.600

- TEMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2025 -Zona: PERIFERICA MILANO- TURRO - PRECOTTO
valore di compravendita Appartamenti recenti, ristrutturati prezzo min. 3.100,00 / prezzo max.4.400,00 (Euro/mq)

1.28. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	42,31	€ 3.600,00	€ 152.316,00
				€ 152.316,00

1.29. 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 001

€ 152.316,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi

- € 7.615,80

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 1.500,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali di gestione nel biennio anteriore alla vendita

- € 3.200,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO**€ 140.000,20****arrotondato****€ 140.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato

95.000,00

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 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

Il sottoscritto perito evidenzia che non sussistendo un contratto di locazione sugli immobili, nemmeno alle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, nulla è da evidenziarsi in merito.

CRITICITA' DA SEGNALARE

non si sono rilevate delle particolari criticità da segnalare, salvo eventuali problematiche per rilascio agibilità ad oggi non rinvenuta nelle pratiche fornite in visione.

Il sottoscritto Geom. Sergio Salati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al custode giudiziale, a mezzo PEC. All'esecutato non è stato possibile inviarla in assenza di riscontri di indirizzo mail e verrà trasmessa alla sua residenza 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: 19/2/2026

l'Esperto Nominato
Geom. Sergio Salati

ALLEGATI

- 1) rilievo fotografico esterno e interno
- 2) visure e schede catastali.
- 3) stralcio copie pratiche edilizie prodotte dal Comune di Milano
- 4) stralcio PGT zona e NTA comune Milano
- 5) mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione anagrafe tributaria
- 6) Documentazione ricevuta da amministratore condominiale
- 7) copia APE appartamento reperito
- 8) Copia atto provenienza
- 9) copia atti provenienza precedenti e/o trascr., trascrizione atto rinuncia 2020 preliminari di compravendita rilevati con titolo annotazione 2018
- 10) visure ipotecarie espletate