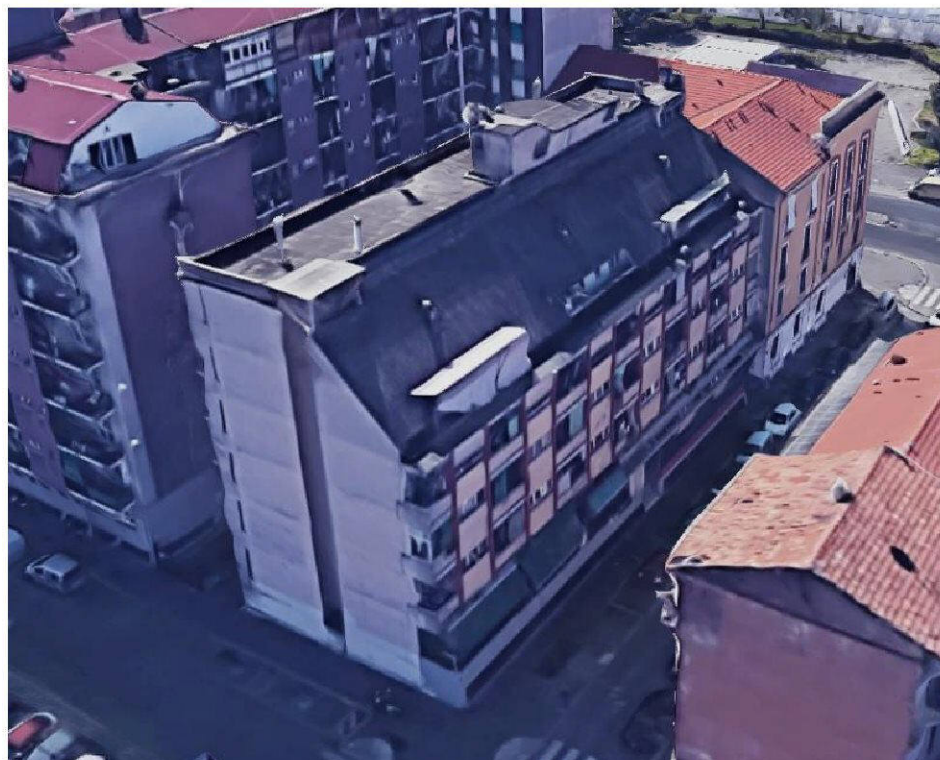


**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
G.E.: Dott.ssa Stella Laura Cesira

**RGE 37/2022**



**RELAZIONE DI STIMA**  
che annulla e sostituisce la precedente relazione del 21/11/2022

LOTTO UNICO  
Unità immobiliare in Milano, via Busseto n. 4

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** architetto@colmano.com



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Milano, via Busseto 4

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **621**, particella **24**, subalterno **55**

### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata da persone in assenza di titolo con presenza di materiale e arredo

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di  
Nata in

### Conformità edilizia

No

### Conformità catastale

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 72.700,00

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Milano**  
via Busseto n. 4

## LOTTO UNICO (appartamento)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Busseto n. 4, appartamento al piano quarto composto da due locali oltre servizi.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)

Intestati: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 621 part. 24 sub. 55**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani

Superficie Catastale Totale: 64 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 64 m<sup>2</sup>

Rendita € 382,18

Indirizzo: via Busseto n. 4, piano 4

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: via Busseto, altra u.i., corridoio comune, altra u.i.

### 2. STATO DI OCCUPAZIONE

#### 2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 26/05/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati in assenza di titolo e in uso a soggetti diversi dal proprietario.

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 10)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per completezza di informazione, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'esistenza di un contratto di comodato registrato al numero 2007/3/1430 in data 26/01/2007. Il contratto di comodato, che prevedeva la durata di un anno, risulta ad oggi **scaduto**.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

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

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

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

TRASCRIZIONE del 17/10/2006 – Registro Particolare  Registro Generale   
Pubblico ufficiale Repertorio del 12/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 24/03/2022 – Registro Particolare  Registro Generale   
Pubblico ufficiale UNEP c/o CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 8)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "Studio Di Lauro", che in data 24/08/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà e gestione: 18,35/100

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguardano il periodo dal 1 maggio al 30 aprile dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 2.400,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 24/08/2022

- Spese insolute anno in corso: € 478,00
- Spese insolute anno precedente: € 2.340,17

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

Avvertenze ulteriori - 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.

### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore di condominio ha comunicato la presenza di una "servitù di passo ai condomini del Condominio di via Busseto Civico 2 da androne comune".

L'Amministratore ha comunicato inoltre che a seguito del censimento dell'amianto effettuato nel 2009, si è riscontrato che il manto di copertura è stato realizzato in lastre di cemento contenenti fibre di amianto per un totale di 260 mq e ad oggi non è stato previsto

alcun costo di bonifica.

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 9

#### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale

Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore, si è riscontrato che l'ascensore (ubicata all'interno dell'androne d'ingresso) è posto ad una quota rialzata (n° 10 gradini) rispetto al piano stradale/marciapiede.

#### 4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

#### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 4.6. Certificato di idoneità statica:

L'amministratore di Condominio ha comunicato che il Certificato di Idoneità Statica (CIS) non è presente

### 5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

#### 5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Al sig. \_\_\_\_\_ (attuale proprietario), nato \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_ l'unità immobiliare in oggetto pervenne con atto di compravendita a firma del Notaio \_\_\_\_\_ repertorio \_\_\_\_\_ debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 17/10/2006 ai nn. \_\_\_\_\_, per acquisto dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (allegato 5)
- La piena proprietà dell'immobile spettava, al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per titoli anteriori al ventennio; in forza di atto di compravendita a rogito Notaio \_\_\_\_\_ del 14/02/1990 Repertorio \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 26/02/1990 ai nn. \_\_\_\_\_

### 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

#### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 7)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per opere edilizie n. 212 del 23/01/1961 Atti 232935/26667/60 per lavori di: "costruzione fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso di abitazione, seminterrati e magazzini con annesse autorimesse" in sostituzione della precedente Licenza n. 834 del 21/03/1958 Atti 226001/47062

La "Licenza Edilizia" non è risultata reperibile all'interno del fascicolo ma citata nei documenti all'interno del fascicolo edilizio stesso.



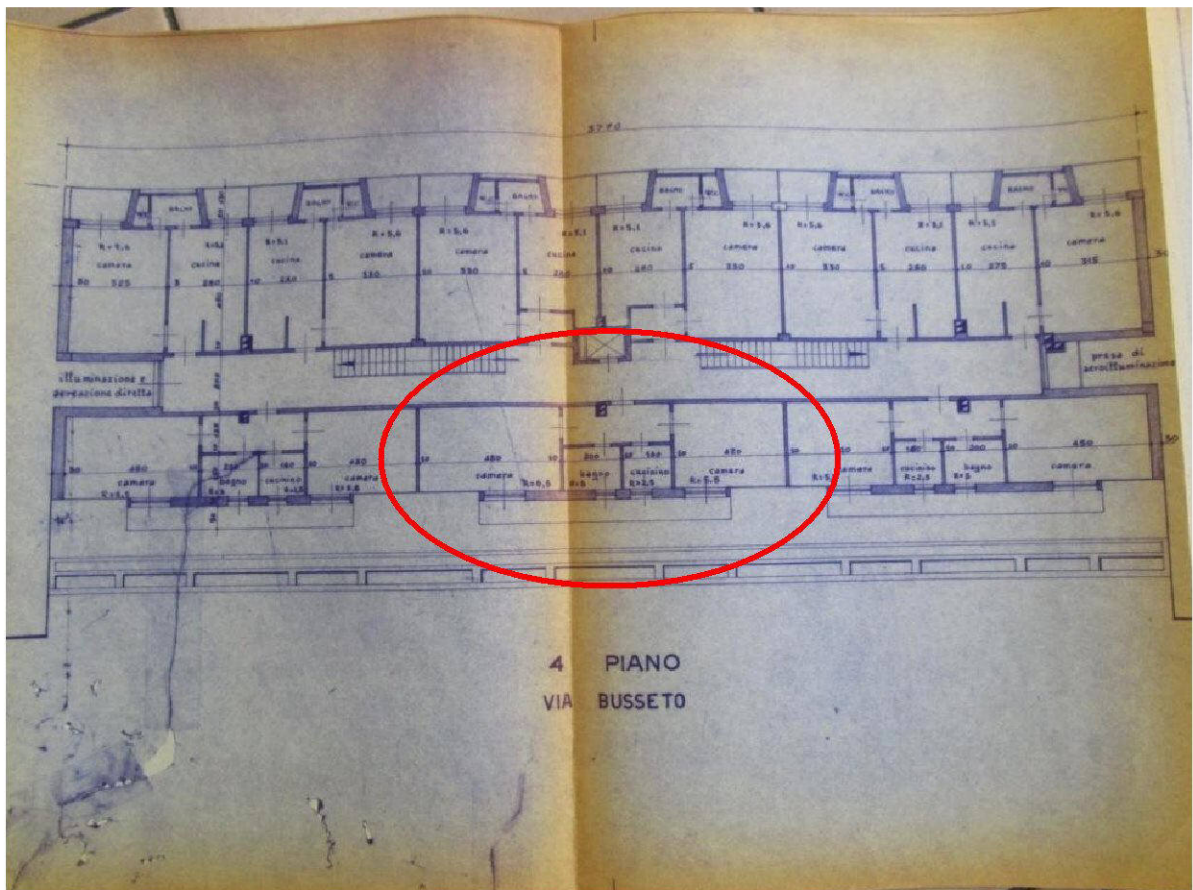
- Licenza per opere edilizie n. 1644 del 28/06/1963 Atti 39888/8395/1962 per lavori di: "formazione locali nel sottotetto e modifica in facciata in variante alle opere autorizzate con licenza n. 212"
- Licenza per opere edilizie n. 3074 del 30/11/1964 Atti 39888/8395/1962 per lavori di: "modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 23/01/1961 con Licenza n. 212"
- Certificato di Agibilità non presente.  
All'interno del fascicolo era presente unicamente la "richiesta di abitabilità" del 02/05/1962 e la "Relazione di terza visita per Licenza di Occupazione"

## 6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

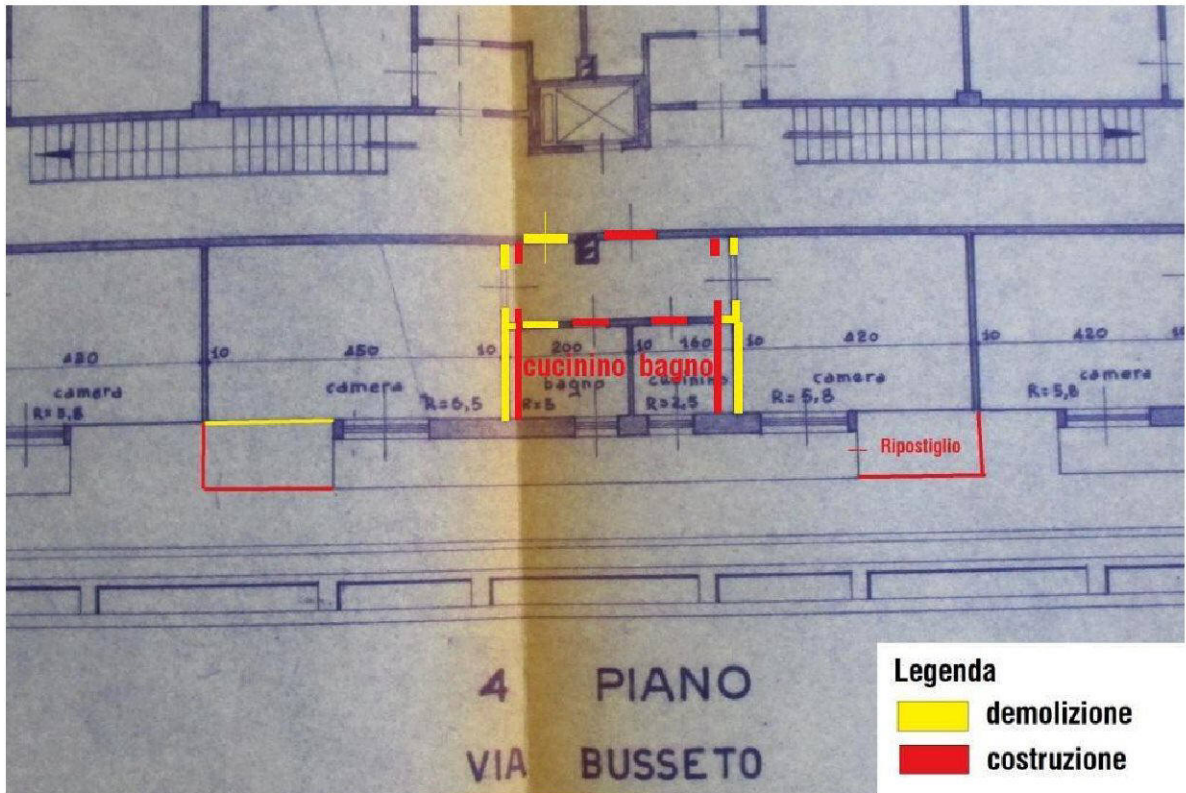
Tali difformità evidenziate nelle immagini, consistono in:

- La distribuzione funzionale risulta modificata rispetto allo stato assentito. Nella tavola sottostante "stato rilevato" si riportano le modifiche dell'assetto distributivo con indicate in giallo le murature demolite e in rosso le murature modificate (posizione attuale)
- Formazione di n. 1 locale ripostiglio ricavato nella porzione di sottotetto con accesso esterno dal balcone
- Demolizione della muratura per ampliamento dell'attuale locale soggiorno, mediante inglobamento della porzione di sottotetto



### Stato assentito

Estratto tavola – Licenza Edilizia n. 3704 del 30/11/1964



**Stato rilevato** con indicazione della formazione di ripostiglio e inglobamento della porzione di sottotetto per l'annessione al locale camera (attualmente adibita a soggiorno)  
Estratto tavola – Licenza Edilizia n. 1644 del 28/06/1963

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

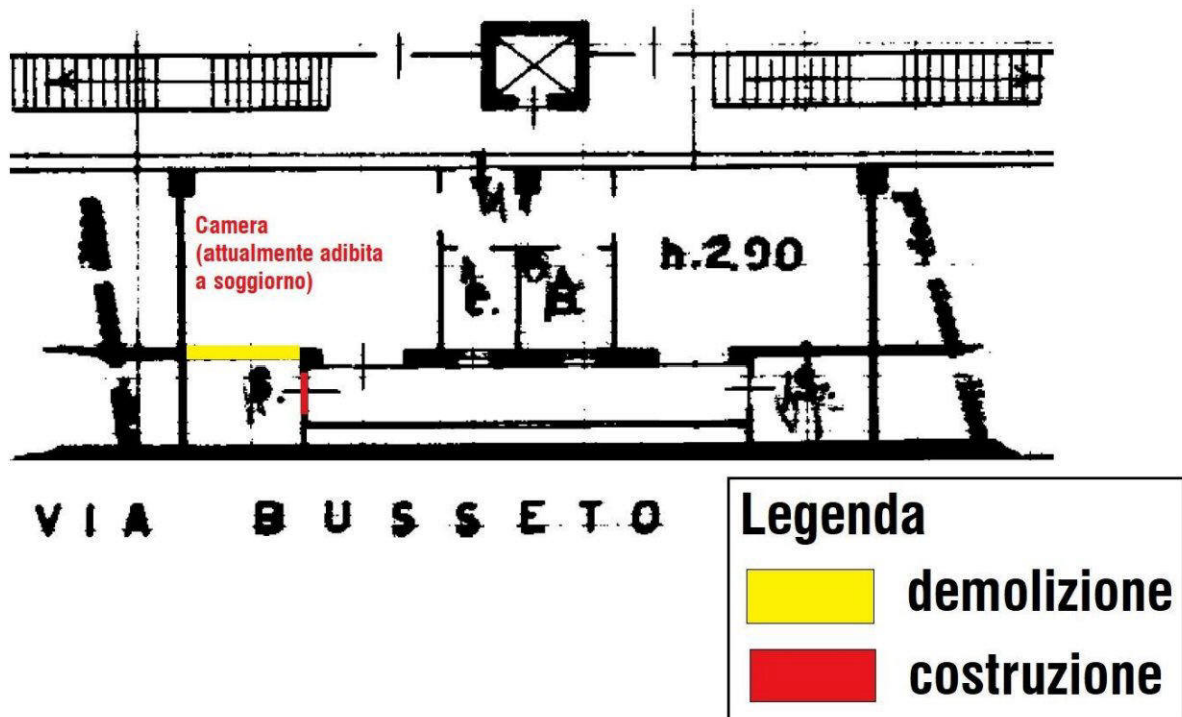
### 6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 26/04/2022 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consiste in:

- Demolizione della muratura per ampliamento dell'attuale locale soggiorno, mediante inglobamento della porzione di sottotetto. Detta parete deve essere ricostruita in quanto non assentita da pratica edilizia



Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

#### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere al ripristino dello stato autorizzato (Licenza Edilizia n. 3074 del 30/11/1964, come di seguito specificato:

- Edificazione di tramezzatura in muratura nel locale soggiorno
- Chiusura dei ripostigli realizzati nell'intercapedine della falda del tetto

Sommano totale costi stimati: circa € 1.500,00

Relativamente alla diversa distribuzione funzionale degli ambienti sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come segue:

- Pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati: circa € 2.500,00

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

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

Il complesso immobiliare è situato a sud-est del Comune di Milano, in zona periferica, nei pressi del quartiere San Donato.

La zona risulta essere attraversata da importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete autostradale.

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com



La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici quali, la fermata della metropolitana linea gialla M3 "San Donato" (distante circa 500 mt) e autobus linea 84 e linee del servizio "starmobility".

## 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato in via Busseto, è costituito da un edificio di 5 piani fuori terra oltre un piano interrato, la cui costruzione risale agli anni '60 del secolo scorso.

L'edificio è ad uso prevalentemente residenziale.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile con porzioni in mattone faccia a vista
- Accesso diretto da via Busseto: portone con profili in metallo con specchiature in vetro
- Scala interna: a rampe lineari con gradini rivestiti in marmo
- Ascensore: presente solamente dal piano rialzato
- Portineria: presente. Non risulta attivo il servizio di portineria
- Condizioni generali dello stabile: discrete.
- Copertura: L'Amministratore ha comunicato che il manto di copertura è costituito da lastre in cemento con presenza di fibre di amianto per un totale di 260 mq circa

## 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Appartamento ubicato al piano quinto con accesso dal ballatoio comune interno.

L'abitazione di compone di un locale soggiorno, una camera da letto matrimoniale, un cucinino, un servizio igienico e un disimpegno d'ingresso. È inoltre presente un balcone (con affaccio su via Busseto) accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto.

È infine presente un ripostiglio ricavato nella porzione sottotetto con accesso del balcone.

### Appartamento

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nel servizio igienico e nel cucinotto le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,10 mt circa
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro singolo
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del riscaldamento all'interno dell'abitazione mediante pannelli radianti a pavimento
- acqua calda sanitaria: prodotto dal boiler elettrico installato nel bagno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, doccia, wc e bidet
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,87 mt (circa)
- condizioni generali: discrete



## 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, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	50,4	100%	50,4
Balcone	mq.	9,6	30%	2,9
Ripostiglio	mq.	2,7	25%	0,7
		<b>62,7</b>		<b>54,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare



### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.550 €/mq commerciale**

### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 621, Part. 24, Sub 55 categoria A/3	54,0	€ 1 550,00	€ 83 700,00
				<b>€ 83 700,00</b>

### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 83 700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 4 185,00
• Opere edili di ripristino	-€ 1 500,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 2 500,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 2 818,17
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	<b>€ 72 696,83</b>

### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Busseto n. 4	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 72 700,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 09 gennaio 2023

l'Esperto Nominato  
arch. Fabio Colmano

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

**ALLEGATI**

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Estratto di mappa
- Allegato 7: Pratica edilizia
- Allegato 8: Spese condominiali
- Allegato 9: Regolamento di Condominio
- Allegato 10: Comunicazione Agenzia delle Entrate e contratto di comodato scaduto
- Allegato 11: Certificato notarile

