

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 168/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Carlo Stefano Boerci**
Custode: **avv. Simona Romeo**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Basiano (MI)
Via Alessandro Manzoni, 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Basiano (MI) via Alessandro Manzoni n. 7

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 5, subalterno 719

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà: € 113.000,00

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	3
3. STATO OCCUPATIVO.....	5
4. PROVENIENZA	5
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	6
6. CONDOMINIO	7
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	8
8. CONSISTENZA.....	9
9. STIMA	9
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	11
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	11
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	11
13. ALLEGATI.....	12

LOTTO 001
(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Basiano (MI) Via Alessandro Manzoni n. 7 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra cucina abitabile, disimpegno e bagno, al primo piano un locale e un locale al piano sottotetto il tutto collegato da una scala interna.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nato a Omissis CF: Omissis.

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

Intestati:

Omissis Proprietà 1/1

dati identificativi appartamento: **foglio 2 part. 5 sub. 719**

dati classamento: Categoria A3, Classe 5, consistenza vani 3,5, rendita € 177,14.

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni n. 7

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 17/09/2004 Pratica n. MI0579098 in atti dal 17/09/2004 variazione di classamento (n. 69574.1/2004);
- Variazione del 25/11/2002 Pratica n. 898095 in atti dal 25/11/2002 fusione-deposito-abitazione (n.66985.1/2002).

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: a nord proprietà di terzi, ad est proprietà di terzi, a sud cortile mapale n. 5, ad ovest parti comuni.

1.5. 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 Basiano (MI)

Fascia/zona: periferia

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: Sono pochi i servizi in zona bisogna spostarsi in centro.

Principali collegamenti pubblici: autobus linea Z313.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A4.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale inserita in un complesso della fine del '700 con caratteristica tipologica di una cascina, "Cascina Cattaneo storica stazione di sosta costruita nel 1790". L'unità abitativa è inserita all'interno di una corte con accesso da un ampio arco carraio, da questa corte si ha accesso diretto all'immobile.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falda, in pessimo stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici, sono in pessime condizioni di manutenzione.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: ampio arco carrabile;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: presente;
- condizioni generali esterne: pessime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita al piano terra da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio; al primo piano una camera; un locale senza permanenza di persone al piano sottotetto il tutto collegato da una scala interna.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti solo al piano terra, verso il cortile interno e l'accesso alla cascina. Gli altri piani sono mono esposti verso il cortile interno. Inoltre, vi è un accesso all'immobile dal ballatoio del primo piano.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falde.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni, la caldaia non è presente.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono da riordinare.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Appartamento (all.3):

- esposizione: doppia solo al piano terra, gli altri piani sono mono esposti;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro al piano terra, in alluminio anodizzato al piano primo e in legno con vetro semplice al piano sottotetto;

- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porta d'accesso: in legno al piano terra e al piano primo;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: presente non verificato;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo caldaia non presente;
- acqua calda sanitaria: non verificata;
- servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'immobile: da riordinare.

2.4. Certificazioni energetiche:

L'unità immobiliare non risulta censita al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non Presente

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26/05/2025 con il custode giudiziario avv. Simona Romeo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'appartamento risulta occupato dall'esecutato.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 14/05/2025.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 20/03/2003

In forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Nicola Grimaldi in data 20/03/2003 rep nn.12631, trascritto a Milano 2 in data 27/03/2003 ai nn.50543/32707

Rettifica in forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Nicola Grimaldi in data 01/03/2006 rep nn.15920, trascritto a Milano 2 in data 06/03/2006 ai nn.32983/16450.

A/c Omissis e Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà del sig. Omissis nato a Omissis CF: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Nicola Grimaldi in data 20/03/2003 rep nn.12631, trascritto a Milano 2 in data 27/03/2003 ai nn.50543/32707, il bene oggetto di procedura
- Con atto di rettifica a rogito Notaio Dott. Nicola Grimaldi in data 01/03/2006 rep nn.15920, trascritto a Milano 2 in data 06/03/2006 ai nn.32983/16450, il bene oggetto di procedura.

(all.5)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) alla data del 29/04/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 12/05/2025 e 18/09/2025 si evince (all.6):

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 superstito

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 27/03/2003 ai nn.50544/8310 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio Nicola Grimaldi in data 20/03/2003 rep. 12632

a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (MI) c.f. 12931320159

contro Omissis

Importo ipoteca € 191.000,00 di cui € 95.500,00 di capitale eventuale durata del vincolo 25 anni.

Grava sul bene oggetto di procedura

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 13/03/2023 ai nn.33232/5269 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio Nicola Grimaldi in data 20/03/2003 rep. 12632

a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (MI) c.f. 12931320159

contro Omissis

Importo ipoteca € 191.000,00 di cui € 95.500,00 di capitale eventuale durata del vincolo 25 anni.

Grava sul bene oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/03/2025 rep. 2121 trascritto il 28/03/2025 ai nn.41872/29051 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Olympia SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05256490268.

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato.

Spese di gestione condominiale

Nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Non conosciute

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

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Basiano (MI) in Ambiti del tessuto urbano consolidato, Cascine di impianto storico, Ambito di recupero del tessuto urbano consolidato. Elementi di tutela: Edifici di interesse Storico-Culturale. Cascina Cattaneo costruita nel 1790.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

- Autorizzazione in Sanatoria n. 15/1988 del 02/07/1988
- Dia n. 55/2002 del 29/10/2002 protocollo n. 5569

Nota

In data 21/05/2025 la sottoscritta richiedeva l'accesso ai documenti amministrativi per visionare il fascicolo edilizio, gli atti di fabbrica e le successive modifiche dell'immobile. In data 26/05/2025 la sottoscritta eseguiva la visura del fascicolo edilizio, gli atti di fabbrica e le successive modifiche dell'immobile di via Alessandro Manzoni 7. L'ufficio tecnico del Comune di Basiano ha comunicato alla sottoscritta, senza rilasciare un documento che lo attestasse, la non presenza in archivio della pratica edilizia degli atti di fabbrica in quanto lo stabile è stato edificato prima della legge 1150/1942.

7.2. Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 25/11/2002, si rilevano lievi difformità relativamente alla distribuzione interna dei muri divisorii al piano primo e sottotetto.

Gli abusi rilevati consistono in:

1. inserimento di un tramezzo nella camera al primo piano per creare una cameretta;
2. inserimento di un tramezzo nel locale sottotetto per creare una camera.

Sono sanabili mediante:

Demolizione pareti realizzate in difformità alla Dia del 29/10/2002

Costi stimati: € 1.000,00

Precisazioni

La scrivente non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 367, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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), inoltre sono state prese in considerazione le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5", dell'Agenzia del Territorio come segue:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25;
- Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- La superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a mq. 25;
- Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

Destinazione	U.M	Superficie londa	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Abitazione p. t	Mq.	42,12	100%	42,12
Abitazione p. 1	Mq.	44,40	100%	44,40
Sottotetto	Mq.	45,64	50%	22,82
Total		132,16		109,34
			arrotondato	109,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

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.

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
 - Borsino Immobiliare – Periodo settembre 2025
 - Rilevazione prezzi della città Metropolitana di Milano, a cura di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza - 2° semestre 2024.

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona B1 – Intero Centro Urbano

Comune: Basiano

Quotazioni:

Abitazioni civili da € 1.200,00 a € 1.600,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: settembre 2025

Comune: Basiano

Fascia/Zona: Intero Centro Urbano

Valore mercato prezzo min. 1.136,00 / prezzo max. 1.317,00 (euro/mq)

FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Basiano

Zona: Periferia

Valore di compravendita prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.250,00 (euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	109,00	€ 1.100,00	€ 119.900,00
				€ 119.900,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attendendo 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	€ 119.900,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.995,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	
Prezzo base d'asta intero LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 112.905,00
arrotondato	€ 113.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:
non ricorre il caso € 0,00

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 ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisible

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Non ricorre il caso

La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola 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 elettronica.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa

entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con ossequio.

Milano li: 22/09/2025

I'Esperto Nominato

Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1)** Visura storica
- 2)** Fotografie
- 3)** Planimetria catastale
- 4)** Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5)** Atto di acquisto
- 6)** Ispezioni ipotecarie
- 7)** Pratiche Edilizie