

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 111/2023 + RG 1161/2024**

**Giudice delle Esecuzioni: MARIA BURZA**

**RELAZIONE DI STIMA**

**AGGIORNATA**

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Via degli Imbriani n. 31 (MI)**



**FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### APPARTAMENTO

Beni in Milano – Via Degli Imbriani n. 31 – Scala A

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **partita 59737 - foglio 131 - particella 383 - subalterno 17**

### Stato occupativo

**Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi**

Contratti di locazione in essere

**SI**

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**da LIBERO: € 202.294,33**

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**da occupato: € 183.394,33**

**(l'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione)**

**LOTTO 001****(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni:**

In Comune di Milano, situato in periferia, zona Nord, Via Degli Imbriani n. 31, Scala A, facente parte di un condominio, ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da ingresso, cucina, uno spazio ricavato all'ingresso ad uso soggiorno/pranzo, un bagno, una camera e un balcone lato cortile interno.

Il fabbricato si mostra in ottimo stato di manutenzione e conservazione ristrutturato nelle parti comuni da poco, con servizio portineria, mentre l'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:**

Si rileva che, nel Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 03/02/2023 XXXXXXXX, viene pignorata la piena proprietà 1/1 a carico del signor XXXXXX, nato a Milano (MI) XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX; in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 03/02/2023 ai numeri 7000/5153.

**Tuttavia si precisa che in data antecedente di cui sopra il signor XXXXXXXX, vendeva LA NUDA PROPRIETA' al signor XXXXXXXX e alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX, riservandosi esso venditore L'USUFRUTTO.** Compravendita del 19 dicembre 1991 n. 165.763 di rep. - notaio XXXXXXXX registrato a Milano il 30.12.1991 al n. 31436 Serie 2V. Nota di trascrizione del 16.01.1992 nn. ri XXXXXXXX.

Pertanto il Condominio parte procedente, a seguito delle disposizioni del Giudice e dell'atto di compravendita sopra menzionato, nel Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 28/11/2024 ai numeri XXXXXXXX, ha pignorato anche la nuda proprietà a carico dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in comunione legale dei beni per il diritto di 1/2 ciascuno, e successiva nota in rettifica trascritta a Milano 1, in data 28/11/2024 ai numeri XXXXXXXX.

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue - rif. Visura storica per immobile aggiornata al 14.05.2025.**

**Intestato:**

XXXXXXX, nato a Milano (MI) il 13/10/1952, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, **per la quota di 1/1.**

**Abitazione:**

**Partita 59737, Foglio 131, Particella 383, sub. 17,** Via Degli Imbriani n. 31, Scala A, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 49 mq, totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 348,60.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

### 1.3. Coerenze:

**Dell'appartamento:** Via degli Imbriani, app. n. 58, vano scala, corte comune, app. n. 56.

### 1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione:

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

In Comune di Milano (Milano).

Fascia/zona: periferia.

Destinazione: residenziale, commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole.

Principali collegamenti pubblici:

fermata della metropolitana M3 Maciachini a 15 minuti a piedi, mentre a soli 2 minuti a piedi si trovano le fermate degli autobus 92, 91 e del tram 2.

La zona offre una vasta scelta di ristoranti, bar e negozi.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne:

Edificio di 5 piani fuori terra compreso il piano sottotetto e un piano interrato dove sono collocate le cantine e vani tecnici.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco a civile e pitturato, fasce marcapiani, piano terra/primo e aperture decorati in cemento bianco, tetto a falde, copertura in tegole di cotto anticate. Edificio storico.

Accesso: dalla pubblica strada.

Scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra.

Ascensore: presente.

Portineria: presente.

Condizioni generali dello stabile: l'edificio si presenta in ottime condizioni, ristrutturato da poco.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne:**

In Comune di Milano, situato in periferia, zona Nord, Via Degli Imbriani n. 31, Scala A, facente parte di un condominio, ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da ingresso, cucina, uno spazio ricavato all'ingresso ad uso soggiorno/pranzo, un bagno, una camera e un balcone lato cortile interno.

Il fabbricato si mostra in ottimo stato di manutenzione e conservazione ristrutturato nelle parti comuni da poco, con servizio portineria, mentre l'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

**Appartamento:**

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili;
- pavimenti: in tutta la casa in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetro;
- porta d'accesso: in legno, con pannello esterno decorato stile Milano;
- porte interne: in legno tamburato con alcune porzioni in vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato e termosifoni in ghisa;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,30 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in discreto stato di manutenzione e conservazione.

**2.4. Breve descrizione della zona:**

L'immobile è collocato nella zona Bovisa, è un quartiere di Milano, situato nella parte settentrionale della città. Appartiene al Municipio 9 ed è delimitato fisicamente dai binari della ferrovia di gronda nord, che cinge il quartiere per buona parte della sua estensione. Una delle attività più importanti di questa ex zona industriale è oggi quella connessa alla presenza di una delle due sedi cittadine del Politecnico di Milano.

**Trasporti pubblici:**

L'appartamento é situato in una zona tranquilla e residenziale, troviamo vari mezzi pubblici in zona tra cui la fermata della metropolitana M3 Maciachini a soli 15 minuti a piedi, mentre a soli 2 minuti a piedi si trovano le fermate degli autobus 92, 91 e del tram 2. La zona offre una vasta scelta di ristoranti, bar e negozi.

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con parcheggi buoni. Zona residenziale, commerciale. Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

Non redatta.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

Non redatte.

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19.04.2024 era occupato da terzi, con regolare contratto di locazione, stipulato prima della trascrizione del pignoramento in data 25.08.2022. **Si specifica che il suddetto contratto è stato registrato dal fratello dell'esecutato XXXXXXXX.**

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

SI

### 4 PROVENIENZA

**4.1. Attuali proprietari:**

**Signor XXXXXXXX – PER IL DIRITTO DI USUFRUTTO 1/1 – sopra generalizzato**

**Signor XXXXXXXX e signora XXXXXXXX – PER IL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' per 1/2 ciascuno – sopra generalizzati**

Compravendita del 19 dicembre 1991 n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Nota di trascrizione del 16.01.1992 nn. XXXXXXXXXXXXX. Il signor XXXXXXXXXXXX, vendeva LA NUDA PROPRIETA' al signor XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, riservandosi esso venditore L'USUFRUTTO.

Il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX divenne proprietario per la quota di 1/1, con atto di compravendita del 10/02/1987 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 10/03/1987 ai numeri XXXXXXXXXXXX dal signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. XXXXXXXX con studio in Arcisate (VA) alla data del 27.02.2023 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 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:**

Nessuno

- Misure Penali:**

Nessuno

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

Nessuno

- **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:

- **Trascrizioni:**

**Pignoramenti:**

### 5.3. PIGNORAMENTO

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 03/02/2023 ai numeri XXXXXXXX **a favore** di Condominio XXXXXXXX n. 31, sede in Milano, codice fiscale: XXXXXXXX e **contro** XXXXXXXX sopra generalizzato.

### 5.4. PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 21/11/2024 ai numeri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in Milano, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **contro** XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e successiva nota in rettifica trascritta a Milano 1 in data 28/11/2024 ai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## SEZ. D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

**NELLE DATA DELL'08/10/2024 E DEL 05/10/2024 VENIVA NOTIFICATO, RISPETTIVAMENTE AL SIG. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ATTO DI PRECETTO CONTENENTE L'INTIMAZIONE DI PAGARE LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 30.198,82.**

**SI RETTIFICA LA NOTA TRASCRITTA IN DATA 21/11/2024 AI NUMERI XXXXXXXXXXXXX IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE E' STATA INDICATA LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' ANZICHE' NUDA PROPRIETA'.**

**Altre trascrizioni:**

## 5.5. Eventuali note/osservazioni:

NESSUNA

Il Condominio è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXX, P. IVA XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 8 millesimi (rif. Atto di compravendita).

Millesimi di riscaldamento: non fornito.

#### **6.1. Spese di gestione condominiale:**

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 1.080,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 1.080,00** + spese per ristrutturazioni parti comuni/facciate e anno in corso **€ 8.918,17**.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: **€ 10.065,26**.

Spese totali insolte come da lettera inviata dall'amministratore al CTU **€ 38.568,23**.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna. 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 insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Nessuno

#### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

**La costruzione dell'edificio è iniziata antecedentemente al 1 settembre 1967.**

**Planimetria catastale risalente al 30.12.1939, scheda n. 9495920.**

Dalla scheda statistica recuperata dagli archivi del Comune di Milano Tav. 8 n. 204, si desume che la costruzione del manufatto risale al 1930.

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.**

Gli abusi consistono in realizzazione di parete divisoria tra il cucinino e il corridoio, creando così un'ulteriore vano di transito adibito a soggiorno/pranzo (abuso non sanabile). Inoltre si rilevano abbassamenti in cartongesso nella zona ingresso e in bagno (abusi sanabili).



Pertanto bisognerà, presentare una pratica edilizia in comune di Milano - CIAL o Sanatoria come do LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 con relativo aggiornamento catastale.

Costi stimati:

**La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.**

## 7.2 Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme come nel punto precedente.

Costi stimati:

**Aggiornamento catastale/grafico, parcella professionale di un tecnico abilitato, ha un costo indicativo di Euro 500,00 oltre accessori di legge e diritti di segreteria.**

**Inoltre si precisa che si dovrà effettuare una correzione catastale per aggiornamento in visura dei nominativi e diritti di proprietà, per quanto emerso nella nota di trascrizione del 16.01.1992 nn. ri XXXXXXXXXXXX il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riservandosi esso venditore L'USUFRUTTO (all. X), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Milano.**

**Costo indicativo euro 500,00 oltre accessori di legge.**

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>Appartamento</b>	mq.	56,0	100%	56,0
<b>Balcone</b>	mq.	5,0	30%	1,5
<b>SPAZI COMUNI 2%</b>	mq.	1,1		1,2
		<b>62,1</b>		<b>58,7</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.

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) – 2° semestre 2023  
– Zona Periferia

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 1.750 / prezzo max. 4.000 (Euro/mq)

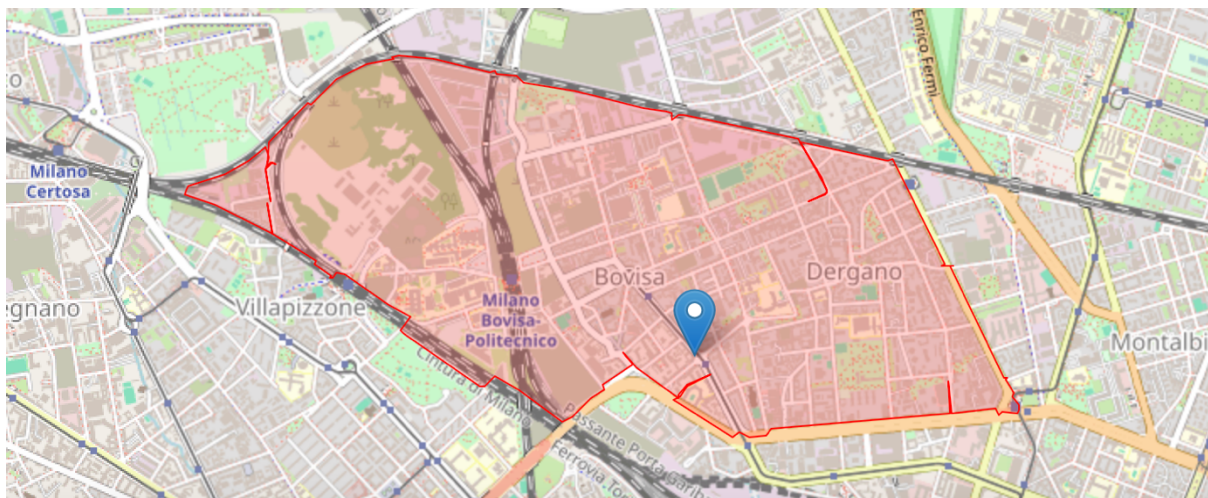
Valore di locazione prezzo min. 5,80 al mq / prezzo max. 11,80 al mq (Euro/mq x mese)

### **BORSINO IMMOBILIARE**

Periodo: Anno 2024

valore di compravendita prezzo min. 3.131 / prezzo max. 4.315 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 9,66 al mq / prezzo max. 13,40 (Euro/mq/anno)



Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Via degli Imbriani n. 31 – Milano € 265.000,00

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
<b>Abitazione</b>	A/3	59,0	€ 3.850,00	€ 227.150,00
				<b>€ 227.150,00</b>

#### 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.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 227.150,00</b>
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 11.357,50</b>
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>-€ 3.500,00</b>
Spese insolite condominio:	<b>-€ 9.998,17</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (- EURO 18.900):</b>	<b>€ 183.394,33</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO:</b>	<b>€ 202.294,33</b>

**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

L'immobile è locato da terzi che pagano euro 500,00 mensile oltre 150,00 per spese condominiali e riscaldamento (come riportato nel contratto).

Il canone richiesto **NON è congruo** in base ai parametri utilizzati in zona, pertanto il nuovo canone dovrebbe essere di: 57,00 mq x euro 11,00 = **euro 627,00 – arr. a euro 630,00.**

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive

potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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: 24.09.2025

L'Esperto Nominato  
Arch. Anna Teresa Ritacco

#### **ALLEGATI AGGIORNATI:**

- 1 - 1.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 2 - Visura storica per immobile.