

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 107/2025**

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Minturno, 5



## INDICE SINTETICO

**Diritto e quote pignorati:** PIENA PROPRIETÀ per 1/1

### Dati Catastali

#### APPARTAMENTO:

Bene in Milano (MI) via Privata Minturno, 5

Categoria: **A/4** [appartamento di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **146**, particella **151**, subalterno **20**

### Stato occupativo

Corpo unico: libero alla vendita

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Prezzo valutato da LIBERO: € 133.000,00

### Criticità da segnalare

-



**LOTTO UNICO**

(Appartamento)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE**

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Privata Minturno, 5 consistente in: appartamento posto a piano rialzato composto da: cucina, bagno e due camere.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.**

In forza di atto notarile di Compravendita a rogito del  
08/02/2005 rep. 101610/32824 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 17/02/2005 al n. 6005 di formalità gli odierni Debitori divenivano proprietari del bene.

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)****APPARTAMENTO**

Intestato:

-

Proprietà 1/2

-

- Proprietà

1/2

Dati identificativi: **foglio 146 particella 151, subalterno 20**

dati classamento: Zona Cens. 3; cat. **A/4**; classe 3; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale: Totale: 51 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 51 m<sup>2</sup>; rendita € 325,37

indirizzo: VIA MINTURNO n. 5 Piano T

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2024 Pratica n. MI0252857 in atti dal 30/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 252857.1/2024)

**Coerenze**

Da Nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., ballatoio e vano scale comune, cortile comune

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

Nessuna



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

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

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana di Gorla a circa 200 m, linea ferroviaria stazione di Greco Pirelli a circa 1,6 m. Linee bus ATM su viale Monza.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 8 km dallo svincolo della A/4 Milano-Venezia.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un edificio a corte di due piani fuori terra, certamente edificato in data anteriore al settembre 1967. L'edificio presenta una finitura in intonaco e tinteggiatura. Il sistema di oscuramento è realizzato in parte tramite tapparelle avvolgibili ed in parte mediante persiane a battente. I parapetti dei ballatoi sono in ringhiera metallica. L'accesso avviene dal cancello pedonale su via Minturno. Attraverso una breve rampa di scale, si giunge al ballatoio del piano rialzato, da cui si accede all'unità immobiliare.

- Struttura: non conosciuto;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: cancello pedonale su via Minturno;
- scala interna: n.p.;
- ascensore: n.p.;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

#### APPARTAMENTO

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Minturno, 5 consistente in: appartamento posto a piano rialzato composto da: cucina, bagno e due camere.

- esposizione: sud e ovest;
- porta di accesso: porta blindata a battente;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: gres ceramico e gres effetto legno;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni e nella cucina;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo, vasca;
- altezza dei locali: h 3,40 m circa;
- condizioni generali: scarse



## 2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Regionale CEER. Non risultano registrati APE o ACE in corso di validità riferibili alla u.i. residenziale in oggetto.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto copia del CIS all'amministratore di condominio. L'amministratore riferiva che tale documento non è in loro possesso – vedi lettera allegato 9.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, le u.i. venivano mostrate dal Debitore.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi agli immobili in oggetto. L'Agenzia rispondeva con lettera allegato 6 alla presente: *"si comunica che dalle verifiche in A.T., sui soggetti eseguiti per l'immobile oggetto della procedura, non risultano contratti di locazione/comodato registrati"*.

Si veda **la richiesta all'Agenzia delle Entrate all. 6** alla presente.

## 3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente.

# 4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio \_\_\_\_\_, redatto in data 07/03/2025 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

## 4.1 Attuale proprietà

**Piena proprietà per 1/1 di**

- Proprietà 1/2

- 1/2

- Proprietà

In forza di atto notarile di Compravendita a rogito \_\_\_\_\_ del 08/02/2005 rep. 101610/32824 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 17/02/2005 al n. 6005 di formalità gli odierni Debitori divenivano



proprietari della quota di 1/1 del bene da potere di

#### 4.2 Precedenti proprietà

- in forza di atto notarile pubblico di  
Compravendita a rogito , del 26/10/2000 repertorio  
37783, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il  
31/10/2000 al n. 37045 di formalità da potere di  
, per i diritti di 1/2 di piena  
proprietà ciascuno.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio , redatto in data 07/03/2025 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**  
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna che risulti trascritta.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno che risulti trascritto.

**Regolamento di Condominio:** l'atto di provenienza cita espressamente il regolamento di condominio, l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso. (**all. 13**)

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** n. 84 del 07/01/2025 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 2179 del 17/02/2005 iscritta a Milano 1 per € 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico a rogito , in data 08/02/2005 rep.101611/32825.

**A favore:**

**Contro:**

- 
- Proprietà 1/2
- 
- Proprietà 1/2



- **Pignoramenti**

**Atto di pignoramento** n. 10562 del 06/03/2025

**A favore:**

**Contro:**

-

Proprietà 1/2

-

Proprietà 1/2

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare**

Non pertinente.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio dott. . Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 9**). L'Amministrazione condominiale trasmetteva la documentazione che si allega – vedi allegato 9 alla presente.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 56,19/1000

### 6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: circa 1.400,00 €
- spese maturate nella gestione 2023: 3.327,40 €
- spese preventivo nella gestione 2024: 1.496,00 €
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: 7.875,64 €
- cause in corso: n.d.

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.

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

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

NO.



## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano: Ambiti di Rinnovo Urbano

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – documentazione fornita dal competente ufficio comunale):

L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente sono state apportate modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi.

#### In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Milano accesso agli atti di fabbrica e delle successive pratiche di modifiche. Alla data odierna il comune non riscontrava la richiesta. Tutto ciò premesso, sulla base delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche è possibile confermare quanto riportato nell'atto di provenienza, ossia che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

#### Conformità edilizia:

Non è stato possibile richiedere eventuali pratiche di modifiche in quanto non rintracciabili nel sistema. Tutto ciò premesso, la planimetria catastale in atti è datata 04/07/2011 ed è stata redatta per "migliore rappresentazione grafica". La planimetria corrisponde allo stato rilevato, ad eccezione di un vano ripostiglio ricavato con pannellature in legno. E' verosimile che lo stato dei luoghi e la planimetria corrispondano allo stato autorizzato, a meno di detto ripostiglio. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario rimuovere le pannellature che delimitano il ripostiglio. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

#### In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Milano accesso agli atti di fabbrica e agibilità. Alla data odierna il comune non riscontrava la richiesta. Il sottoscritto integrerà la presente non appena la documentazione venisse messa a disposizione. Si tratta di un edificio molto datato, pertanto non è detto che il documento venga reperito.

### 7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non si sono riscontrate difformità, ad eccezione di un vano ripostiglio ricavato con pannellature in legno. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario rimuovere tali pannellature. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:





## 8.1.1 Appartamento

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO RIALZATO				
Appartamento	mq.	52,2	100%	52,2
		52,2		<b>52,2</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

## 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2024 – Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO  
Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 2.100 €/mq prezzo max. 2.700€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi  
Listino 2 del 2024 - Città Settore Nord  
Turro-Precotto – Appartamenti vecchi (Impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 2.600 €/mq max. 3.700 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

**Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.**

## 9.3 Valutazione

Tutto quanto sopra premesso:

**Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €144.000,00.**



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	52,2	€ 2.758,62	€ 144.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 144.000,00</b>

**Totale LOTTO UNICO € 144.000,00**

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

#### 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.

##### LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 144.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.200,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: il prezzo valutato tiene già conto di quanto esposto in relazione in merito alla regolarità edilizia e catastale	-€ 500,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 500,00
	<b>€ 135.800,00</b>

##### Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

**€ 135.800,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO

€ 101.850,00

**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.**

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €1.400 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €2.800 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

**Prezzo valutato da LIBERO: € 135.800,00 - €2.800,00 = € 133.000,00**

Prezzo valutato da occupato: € 101.850,00 - €2.800,00 = €99.050,00

#### 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

N.p. – immobile libero alla vendita.



**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori.

Il sottoscritto 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 05 agosto 2025

***l'Esperto Nominato***

**ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A4
- all. 3.** visura storica catastale A4
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Risposta Agenzia delle Entrate in merito a contratti e/o comodati
- all. 7.** Certificato notarile ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Comunicazione dell'amministratore e documentazione condominiale
- all. 10.** Richiesta copie atti di fabbrica e modifiche
- all. 11.** aggiornamento ispezioni ipotecarie
- all. 12.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 13.** Copia privacy della perizia

