

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 198/2025 e 853/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Milano (MI) via degli Umiliati, 46



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via degli Umiliati, 46

Categoria: Aa [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 593, particella 38, subalterno 705

Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero utilizzato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

No.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 68.000,00

da occupato: € 55.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via degli Umiliati n. 46 unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra di fabbricato edificato negli anni '60 e ristrutturato nel 2003. L'abitazione è composta dall'appartamento di circa 36 mq con un unico locale multifunzione ed un bagno. Vi è in servitù uno spazio esterno di circa 21 mq.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1** di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nato in [REDACTED] () il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: celibe come da specifica dell'atto di provenienza (**all. 2**) – Proprietà 1/2;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: separata giudizialmente da [REDACTED], con provvedimento del Tribunale di Trapani del 5 maggio 2011 n. 905/2009 come da specifica dell'atto di provenienza (**all. 2**) – Proprietà 1/2;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestati:

[REDACTED] Proprietà ½

[REDACTED] Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 593 part. 38 sub. 705**

dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 38 mq, rendita € 392,51

Indirizzo: via degli Umiliati, 46 Milano (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: disimpegno comune;

EST: cortile comune ad uso esclusivo per la profondità di 3 m;

SUD: altra proprietà;

OVEST: altra proprietà e patio comune.



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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, PONTE LAMBRO

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: 3 km dall'Aeroporto di Linate

Principali collegamenti pubblici: 2 km dalla fermata MM3 – SAN DONATO

Collegamento alla rete autostradale: 1 km dalla TANGENZIALE EST

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 11)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al piano terra dello stabile interno di un caseggiato di due piani fuoriterra.

- struttura: muratura portante;
- facciate: con intonaco civile tinteggiato;
- accesso: da cortile comune interno;
- scala comune: l'immobile a piano terra e non impegna scale;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 11)

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra di fabbricato edificato negli anni '60 e ristrutturato nel 2003. L'abitazione è composta dall'appartamento di circa 36 mq con un unico locale multifunzione ed un bagno. Vi è in servitù uno spazio esterno di circa 21 mq.

Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: in PVC triplo vetro, con grate di sicurezza;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;



- imp. termico: autonomo con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma, combinata con caldaia riscaldamento;
- Impianto di climatizzazione estiva: presente;
- servizio igienico: completo di tutti i sanitari;
- altezza dei locali: 2,80 m;
- condizioni generali dell'immobile: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile staggito è inserito in una zona tipicamente di estrema periferia. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici residenziali a media densità abitativa con scarsa presenza di zone commerciali e ricettive. Sufficiente la presenza di parcheggi pubblici.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nella documentazione allegata agli atti edilizi è presente il Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a. depositato in data 24 gennaio 2005 (**all. 9**).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 5**).



4 PROVENIENZA (all. 2)**4.1. Attuali proprietari**

██████████ nato in ██████████ (██) il ██████████ CF: ██████████
 - proprietà per la quota di ½

██████████ nata a ██████████ (██) il ██████████ CF: ██████████
 - proprietà per la quota di ½

dal 07/09/2011

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa in data 07/09/2011 rep nn. 24128/17818, trascritto a Milano 1 in data 19/09/2011 ai nn. 56914/38612.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nato in ██████████ (██) il ██████████ CF: ██████████
 - proprietà per la quota di 1/1

dal 20/01/2005 al 07/09/2011

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa in data 20/01/2005 rep nn. 15661/10703, trascritto a Milano 1 in data 03/02/2005 ai nn. 6755/4043.

██████████ con sede in ██████████ (██) CF: ██████████
 - proprietà per la quota di 1/1

Da ante ventennio 20/01/2005

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 17/04/2025 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 4)**) alla data del 16/10/2025 si evince:

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 superstite**

Nessuna.

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

Atto di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore in data 07 settembre 2011 al n. 24127/17817 di repertorio a rogito Notaio Giuseppe De Rosa e registrato e trascritto presso "Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1 – Territorio ai nn. 56913/38611 del 19 settembre 2011.

Eventuali note:

Sostanzialmente l'immobile beneficia l'uso esclusivo dello spazio comune del cortile esterno antistante l'abitazione per tutta la larghezza della abitazione, di circa 7,0 m, per una profondità di circa 3,0 m; ovvero delimitata dal lato della rampa scale adiacente. Si allega sia nota di trascrizione (**all. 4**) che atto di stipula (**all. 3**).

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 23/01/2025 ai nn. 631/3976 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Giuseppe De Rosa in data 20/01/2005 rep. 15662/10704 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] (), C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale durata del vincolo 25 anni.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1301/6756 del 2005. Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10/03/2025 Tribunale di Milano rep. 1064 trascritto il 14/04/2025 ai nn. 25512/18568 contro [REDACTED] per la **quota di 1/2** del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] () c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

Pignoramento del 11/08/2025 Tribunale di Milano rep. 16187 trascritto il 15/09/2025 ai nn. 63499/45307 contro [REDACTED] per la **quota di 1/2** del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] () c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via degli Umiliati, 46 in Milano (MI) è amministrato dalla società SE.GE.CO. Srl con sede in Buccinasco (MI) via della Resistenza, 17 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 38,60/1000

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 2023/2024: € 850,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.700,00

Spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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

Vi sono diverse servitù attuate e potenziali a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.IVA: [REDACTED] o del sig. [REDACTED]. Si richiamano tali servitù all'art 8 del Regolamento di Condominio (**all. 7**)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì. Immobile a piano terra senza particolari ostacoli.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

L'originaria costruzione dello stabile di via degli Umiliati 44/46 aveva destinazione d'uso artigianale. I laboratori furono riqualificati con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale nel 2003 con DIA PG 842902/2003.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in via degli Umiliati, 46 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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:

Lo stabile in cui è inserita l'unità imm.re staggita è stato licenziato dalle seguenti pratiche edilizie (all. 7):

- **DIA PG 842902/2003.**

7.2. Conformità edilizia:

La pratica del 2003 ha licenziato gli stabili di via degli Umiliati 44/46 dove in particolare il piano terra dello stabile interno del fabbricato era a destinazione d'uso artigianale (laboratori), con la pratica edilizia gli spazi sono stati convertiti a residenza.

Confrontando i rilievi effettuati nel sopralluogo di giugno 2025, con la pratica edilizia in parola, si sono rilevate diverse difformità.

Difformità interne:

- E' stata demolita la parete di divisione tra cucina e camera creando un unico spazio polifunzionale nell'alloggio con accesso diretto all'unico bagno;
- Per quanto misurato il bagno è largo 3,15 m, nella pratica edilizia era di 3,68 m;
- La larghezza netta dell'intero appartamento è stata rilevata in 6,60 m, sulla pratica edilizia è di $3,17+0,10+3,68 = 6,95$ m.

Difformità esterne:

- Le aperture finestrate non sono conformi al progetto del 2003. Le due aperture erano in progetto come finestre di dimensioni 135x135 cm. All'atto del sopralluogo si sono rilevate due portefinestre una di dimensioni 135x245, l'altra 120x245;
- Sullo spazio estero in cui insiste la servitù a favore del 2011 è stato realizzato abusivamente un locale di dimensioni interne di circa 2,65x3,50 m direttamente accessibile dalla porta-finestra 120x245;
- Su tutto lo spazio esterno vi è una tettoia non autorizzata.

Rispetto alle difformità interne si relazione che è necessario il ripristino della parete di divisione tra cucina e camera, di fatto creando disimpegno tra bagno e locale cucina (comunicazione diretta bagno-cucina non permessa da RLI). Devono essere riaggornate, tramite adeguata pratica edilizia, le dimensioni interne dei locali sia di bagno che dell'u.i. nel suo complesso.

Rispetto alle difformità esterne si relazione che è necessaria la demolizione del locale creato abusivamente, non è sanabile in quanto:

- non rispetta le distanze ex D.M. 1444/1968;
- "chiude" il serramento 120x245 precludendo le verifiche dei rapporti aeroilluminanti dei locali autorizzati;
- Il locale è edificato in un sedime concesso in servitù per il passaggio.

La difformità delle aperture potrà essere sanata con adeguata pratica edilizia.

Pertanto per la remissione in pristino dei luoghi ovvero:

- Realizzazione di parete interna di divisione camera cucina con relative opere accessorie (revisione impianto elettrico in particolare);
- Demolizione del locale esterno su sedime in servito con opere accessorie (dismissione impianti a servizio del locale, installazione di adeguato serramento nell'apertura 120x245, ecc...);
- Rimozione della tettoia esterna.

il costo di tali opere é stimabile in **8.000 € lordi**.



Per la sanatoria edilizia delle difformità riscontrate ovvero:

- Dimensioni ridotte di bagno e della larghezza complessiva dell'U.I.;
- Dimensioni diverse delle finestrate prospettanti il cortile;

sarà necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria e accertamento di conformità ex art 37 del d.P.R. n. 380/2001.

I costi relativi alle spese tecniche saranno di 3.000 € complessive e 1.000 € di oblazione/sanzione¹ ex 37 del d.P.R. n. 380/2001. Il totale dei costi per la sanatoria edilizia ammonta a **4.000 €**.

Una rappresentazione sommaria delle non conformità edilizie sono rappresentate nel documento (**all. 10**).

Per quanto sopra descritto si dichiara la NON CONFORMITA' edilizia, la quale è emendabile con opere edilizie di remissione in pristino e SCIA in sanatoria onerosa.

Il costo totale degli interventi ammonterà a **12.000 €**.

7.3. Conformità catastale

Al termine delle opere di ripristino e della sanatoria edilizia, volta anche a censire la riduzione dell'u.i., sarà necessario aggiornare la scheda catastale con le nuove consistenze dell'immobile.

Le spese tecniche e quelle di diritti catastali ammonteranno ad una somma complessiva di **500 €**.

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/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) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
Area esterna in servitù	superficie	21,00	0,10*80% ²	1,68
		57,00		37,68

¹ Il costo della sanzione/oblazione si ritiene formato da 516 € per la parte di cui ai commi 1-4 dell'art. 37 e la restante parte come contributo al costo di costruzione per l'ampliamento del pianerottolo esterno maggiorato per due (ai sensi del comma 1 dell'art. 3). Inoltre si ritiene che gli interventi in sanatoria non abbiano incrementato il valore venale dello stabile

² Si stima che la servitù a favore dell'area, non di proprietà, valga l'80% del valore pieno

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)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, PONTE LAMBRO

Valore mercato prezzo min. 1.800 / prezzo max. 2.600 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 6,30 / prezzo max. 9,90 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + area in servizio	37,68	€ 2.300,00	€ 86.664,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.664,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.664,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.664,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	57,00	€ 86.664,00	€ 86.664,00
TOTALE				€ 86.664,00



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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 4.333,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -12.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.700,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.130,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 55.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 68.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

Vi sono difformità edilizie NON sanabili. E' necessario ripristinare la divisione tra camera-cucina al fine di rendere "disimpegnato il collegamento cucina/bagno. Il locale sullo spazio esterno realizzato abusivamente va demolito

I costi di ripristino ammontano a 8.000 €

Vi sono anche difformità sanabili la cui spesa edilizia e catastale è di 4.500 €.

Vi sono spese condominiali non solute che ammonteranno per circa 1.700 € che verranno liquidate al Condominio dal futuro aggiudicatario.

L'immobile gode di una servitù sullo spazio esterno prospiciente per una estensione di 3,0 per tutta la larghezza di circa 7,0 m.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 17/10/2025

l'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia



ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienze
- 3) Atto di servitù a favore
- 4) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 5) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 6) Spese Condominiali
- 7) Regolamento di Condominio
- 8) Stralcio atti edilizi
- 9) Certificato di collaudo statico
- 10) Non conformità edilizie
- 11) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 12) Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

