

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 1779/2019 + 1262/2020 RIUNITE**  
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliari in Milano, via dei Valtorta n. 23



**INDICE SINTETICO**

---

**Dati catastali (catasto fabbricati)**

Bene in Milano via dei Valtorta 23 piano 2-S1  
categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]  
dati identificativi: foglio **199**, particella **314**, subalterno **23**

**Stato occupativo**

Libero

**Contratti di locazione in essere**

Al momento non è arrivato esito da parte di Agenzia Entrate

**Conformità urbanistica edilizia**

Stato dei luoghi non conforme (difformità lieve)

**Conformità catastale**

Stato dei luoghi non conforme (difformità lieve)

**Comproprietari/eredi**

Nessuno oltre agli esecutati.

Si segnala che il sig. Malig Reynaldo, esecutato, (insieme alla sig. ra Manaman Lagrimas), risulta deceduto (come da certificato di morte in atti). Non essendoci eredi chiamati all'eredità, è stato nominato da parte del Tribunale di Milano un curatore dell'eredità giacente.

**Stima del bene al netto delle decurtazioni**

da libero: € 71.000,00 proprietà intera quota

da occupato: € 60.000,00 proprietà intera quota

**LOTTO UNICO****(Appartamento con cantina)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

Unità immobiliare in Comune di Milano. Complesso residenziale di ringhiera a cinque piani fuori terra e piano interrato cantinato, accesso carraio e pedonale da via dei Valtorta n. 23.

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali e servizi, affaccio su cortile comune oltre a vano di cantina al piano interrato.

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

Pignoramento del giorno 14/12/2019 trascritto il 17/01/2020 ai nn. 2863/1757 gravante sulla quota di **1/2** del diritto di proprietà di **[REDACTED]**

comunicato anagrafico di Matrimonio ([all. 1](#)),

Pignoramento del giorno 25/11/2020 trascritto il 30/12/2020 ai nn. 88156/57889 gravante sulla quota di **1/2** del diritto di proprietà di **[REDACTED]**

comunicato anagrafico di Matrimonio ([all. 1](#)).

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue ([all. 2](#))**

Dati identificativi: foglio **199**, particella **314**, subalterno **23**;

dati classamento: cat. **A/4**; classe 5; consistenza 2,5 vani; sup. catastale totale 46 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 46 mq; rendita € 322,79

indirizzo: Comune di Milano, via dei Valtorta n. 23, piano 2-S1.

**1.4. Coerenze in contorno in senso orario**

dell'appartamento: mappale 288, ballatoio comune su due lati e parti comuni, mappale 313;

della cantina: corridoio di accesso comune, cantina di proprietà di terzi, via Valtorta, cantina di proprietà di terzi.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alle note di trascrizione ([all. 3](#), [all. 4](#))**

Nessuna discrepanza nell'identificazione dei beni nell'atto di pignoramento del 14/12/2019 ed **[REDACTED]**

**NOTA:** sui beni di cui al pignoramento precedente grava un secondo pignoramento del 25/11/2020, trascritto il 30/12/2020 ai nn. 88156/57889 gravante sul diritto di **proprietà** dei beni **[REDACTED]**

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

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

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria e negozi al dettaglio.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana linea 1 fermata Turro a 400m, linea bus NM1 (Molino Dorino – Sesto 1° Maggio FS / Q.re Olmi - Cairoli) fermata a 400 m.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 4km dalla A51 Tangenziale Est di Milano (uscita Lambrate), a circa 3km dalla Stazione Centrale FS di Milano.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Stabile di ringhiera di remota costruzione con cortile interno comune.

- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso da strada: cancello carraio e pedonale in metallo e vetro;
- accesso al vano scale: portoncino in metallo e vetro;
- androne comune vano scale: pavimento in ceramica;
- scale: pedate in pietra;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali e servizi, affaccio su cortile comune oltre a vano di cantina al piano interrato.

#### Appartamento

- esposizione: doppio affaccio est (su cortile) e sud (su cavedio);
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: ante "a gelosia" in alluminio;
- porte interne: a battente in legno tamburato finitura color bianco;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico/idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- termosifoni: in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da apparecchio a gas installato in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, doccia, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,00m circa;
- condizioni generali: discrete, si segnalano tracce di umidità sulle pareti del bagno.

#### Cantina

- porta di accesso: in lamiera zincata;
- pareti: al rustico;
- pavimento: battuto di cemento;
- altezza: non rilevata;
- condizioni generali: sufficienti.

**2.4. Certificazioni energetiche**

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 199, mappale 314, sub. 23 non risulta censito al catasto energetico.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite. Si allegano rapporti di controllo datati rispettivamente 9/11/2006 e 4/06/2014 ([all. 6](#)).

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Il sopralluogo è avvenuto in data 27/04/2021 ([all. 7](#)); la scrivente è stata ricevuta a  mostrava collaborativa dichiarando di occupare il bene da sola, come si evince anche dal certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia ([all. 8](#)).


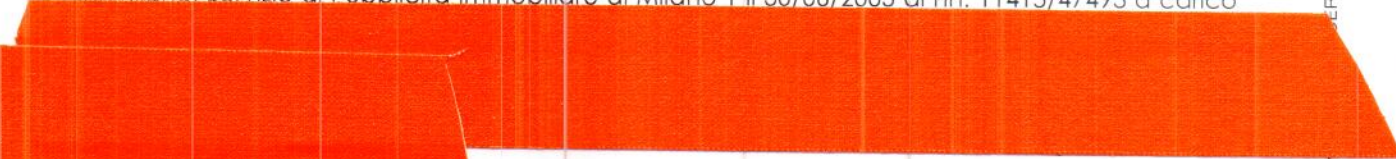
**3.2. Esistenza contratti di locazione**


In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 20/04 u.s. ([all. 9](#)) ma, nonostante successivo sollecito del 9/07 u.s., al momento della stesura della presente relazione non è stato dato riscontro.

**4. PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 24/01/2020 ([all. 10](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 11](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 12](#), [all. 13](#), [all. 14](#)) eseguite il 1/09/2021 e il 6/09/2021, risulta quanto segue:

**4.1. Proprietà attuale (fino al giorno 11/10/2017)**

  
 Notaio URSO Alan Marco Giuseppe Alessandro di San Donato Milanese ([all. 11](#)) in data 14/06/2005 n. 28977/4080 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 30/06/2005 ai nn. 11415/47493 a carico 

 sopra generalizzata, il bene oggetto di procedura pervenne in forza di compravendita in autentica del Notaio SEDINO Paolo di Garlasco in data 25/10/1999 n. 74038/17197 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 18/11/1999 ai nn. 39212/58787.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 24/01/2020 ([all. 10](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 11](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 12](#), [all. 13](#), [all. 14](#)) eseguite il 1/09/2021 e il 6/09/2021, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna.
- **Misure Penali**  
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 17/01/2020 ai nn. 1757/2863 in forza di atto giudiziario emesso in data 14/12/2019 rep. 37160

gravante:

sulla **quota di 1/2** del diritto di **proprietà** sul bene in Comune di Milano, identificati al foglio 199, particella 314, subalterni 23, oggetto di stima.

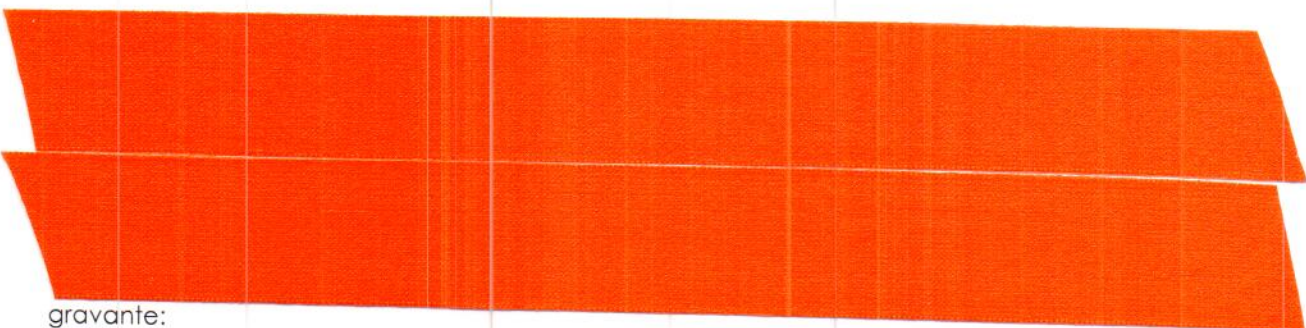
- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30/12/2020 ai nn. 88156/57889 in forza di atto giudiziario emesso in data 25/11/2020 rep. 14662

a favore:

gravante:

sulla **quota di 1/2** del diritto di **proprietà** sul bene in Comune di Milano, identificati al foglio 199, particella 314, subalterni 23, oggetto di stima

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30/06/2005 ai nn. 11415/47493 in forza di atto in autentica del Notaio URSO Alan Marco Giuseppe di San Donato Milanese in data 14/06/2005 n. 28978/4081 di repertorio, per complessivi € 242.250,00 di cui capitale € 161.500,00 durata anni 16



gravante:

per la **quota di 1/1** del diritto di **proprietà** sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 199, particella 314, subalterno 23, oggetto di stima.

#### **Altre trascrizioni**

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21/12/2020 ai nn. 55645/85128, rep. 452440/88888 del 18/12/2020.

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativo; rispetto alla certificazione notarile in atti si rileva, come ulteriore formalità, il pignoramento trascritto in data 30/12/2020 ai nn. 88156/57889 di cui sopra.

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

### **6.1. Spese di gestione condominiale (all. 15, all. 16)**

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Mozzani, con sede in Milano, viale Romagna 76. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile degli eseguiti rispetto al bene pignorato, resoconto a cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- |  |             |
|--|-------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria       | € 800,00;   |
| - importo insoluto di competenza al 19/07/21 | € 1.360,23; |
| - deliberati lavori riferiti al 110%         |             |
| - millesimi di proprietà 18,624              |             |

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

### **6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali**

Nessuno.

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

No.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Non è stato possibile visionare la pratica originaria di costruzione del fabbricato (atti di fabbrica) poiché risulta irreperibile, come da lettera del Comune di Milano del 24/06/2021 ([all. 17](#)).

### 7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti

- **Denuncia Inizio Attività PG. 7.074.176/1999 del 3/12/1999**, presentata dalla sig.ra per "opere di adeguamento tecnologico con formazione di servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare, trasformazione di porta finestra della camera in finestra; spostamento della parete divisoria cucina/camera e realizzazione di nuovo ingresso su ballatoio comune coperto; l'intervento si qualifica come miglioramento della situazione igienico sanitaria preesistente" ([all. 18](#)).

### 7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** all'ultimo titolo edilizio di cui al punto precedente. Difformità riscontrata: nello stato dei luoghi il bagno non è disimpegnato rispetto al locale soggiorno/cucina, come invece indicato sulla pratica edilizia. Trattasi di difformità lieve sanabile.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata in data 8/05/2000. Difformità riscontrata: nello stato dei luoghi il bagno non è disimpegnato rispetto al locale soggiorno/cucina, come invece indicato sulla planimetria catastale. Trattasi di difformità lieve sanabile.

### 7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario disimpegnare il bagno ovvero ripristinare la situazione graficizzata sulla D.I.A. di cui al punto 7.1.  
Costo presumibile stimato per le opere edili di ripristino € 1.000,00.

### 7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria, poiché disimpegnando il bagno lo stato dei luoghi corrisponderà a quanto graficizzato sulla planimetria catastale.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi 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:

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	44,0	100%	44,0
cantina	mq.	7,0	25%	1,8
		<b>51,0</b>		<b>45,8</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



**NOTA:** la porzione di ballatoio comune su cui si affacciano soggiorno e camera è separata dalla restante porzione di ballatoio comune mediante un cancelletto; ciò nonostante tale superficie non è porzione esclusiva dell'appartamento, come si evince dai documenti visionati e principalmente dal titolo di provenienza. Per questo motivo quella porzione di ballatoio non è inclusa nel calcolo della superficie commerciale.

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)  
periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano  
abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale  
valori di mercato (€/mq): da 1.250,00 a 1.700,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo  
valori di mercato (€/mq): da 1.750,00 a 2.550,00

### 9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento con cantina	A/4	46	1.700	<b>€ 78.200,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento e cantina)	€ 78.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.910,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 1.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 2.720,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	<b>€ 70.570,00</b>

## Relazione di stima Esecuzioni Immobiliari riunite - n. 1779/2019 + 1262/2020

**9.5. Valore di base d'asta:**

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

**MILANO via dei Valtorta n. 23**

foglio **199**, particella **314**, subalterno **23**  
appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato

<b>Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero:</b>	<b>€ 71.000,00</b>
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato:	€ 60.000,00
(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati a corpo e non a misura )	

**11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.  
Milano 12.09.2021

*l'esperto nominato*

