

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

**RGE 739/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via Graziano Imperatore n. 34



---

**INDICE SINTETICO**

---

**Dati catastali (catasto fabbricati)**

Bene in Milano via Graziano Imperatore n. 34, scala A, piano T

categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

dati identificativi: foglio **75**, particella **85**, subalterno **711** (da soppressione del sub. **39**)

**Stato occupativo**

Al sopralluogo in uso ai debitori e famiglia.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno.

**Conformità urbanistica edilizia**

Stato dei luoghi non conforme (soppalco).

**Conformità catastale**

Stato dei luoghi conforme (ad eccezione del soppalco).

**Comproprietari**

Nessuno, oltre ai debitori.

**Stima del bene al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 95.000,00** (euro novantacinquemila/00) proprietà intera quota

## LOTTO UNICO

(Appartamento al P. T)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione dei beni

Unità immobiliare in Comune di Milano, edificio di quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, con accesso da via Luigi Bianchi d'Espinosa n. 7.

Precisamente, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con accesso dal cortile comune, composto da due locali oltre disimpegno e bagno, nessuna pertinenza.

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

Pignoramento del giorno 4/07/2022 trascritto il giorno 10/10/2022 ai nn. 77331/53902 gravante sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto con [REDACTED] e gravante sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED], coniugata in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto con [REDACTED], debitori.

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (*all. 1*)

Dati identificativi: foglio **75**, particella **85**, subalterno **711**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 3 vani; superficie catastale 51 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 51 mq; rendita € 286,63

indirizzo: Comune di Milano, via Graziano Imperatore n. 34, scala A, piano T.

#### 1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Altra unità immobiliare proprietà di terzi al sub. 710, cortile comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi al sub. 712, via Graziano Imperatore.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione, gravante sul diritto di **proprietà** del bene per la **quota di 1/1** a carico dei debitori, per 1/2 ciascuno.

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE

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

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.

Principali collegamenti pubblici: nelle immediate vicinanze della linea tramviaria n. 4 (Niguarda Parco Nord – Piazza Castello Cairoli M1), tramite la linea tramviaria n. 4 si raggiunge anche la linea MM 3 (gialla) fermata Maciachini.

Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze (5km circa della A4 Torino-Trieste).

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Fabbricato di ringhiera di remota costruzione (atti di fabbrica irreperibili).

- facciate: intonaco tinteggiato ocra;
- accesso: cancello pedonale e carraio da via Bianchi D'Espinosa n. 7, cortile comune e porta di accesso all'abitazione;
- androne comune e ascensore: //;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: appena sufficienti (scarsa manutenzione della facciata prospiciente il cortile, soprattutto in corrispondenza del corpo scala e dello zoccolo, scarsa manutenzione del marcapiano tra P.T. e superiori su via Graziano Imperatore).

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali oltre disimpegno e bagno, nessuna pertinenza.

- Struttura: cemento armato e mattoni pieni portanti;
- esposizione: doppio affaccio est-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: anta gelosia a battente (in soggiorno, verso il cortile comune) e anta gelosia scorrevole a scomparsa (in camera, verso via Graziano Imperatore);
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate (in cattivo stato di conservazione);
- rivestimenti: in ceramica in bagno e in cucina (solo lato parete attrezzata);
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia installata in cucina con scarico fumi in canna fumaria e presa d'aria in facciata, verso il cortile;
- servizio igienico: privo di luce naturale, dotato di lavello, doccia, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,75m e 2,40m circa (esclusa parte soppalcata);
- condizioni generali: in carente stato manutentivo.

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Milano al foglio 75, mappale 85, sub. 711 non risulta censito al catasto energetico.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

---

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva in data 19/05/2023 (all. 3), unitamente al custode giudiziario.

Al sopralluogo era presente l'esecutato sig. [REDACTED] (identificato mediante carta di identità n. [REDACTED] valida fino al [REDACTED]) e suo figlio maggiorenne; il debitore dichiarava che il bene è in uso a lui e alla sua famiglia. Si allegano certificati anagrafici ricevuti dal custode giudiziario (all. 4).

### 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 ricevendo esito negativo (**all. 5**).

---

## 4. PROVENIENZA

---

Dalla certificazione notarile ex art. 597 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 6**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (**all. 8**), eseguite il 1/06/2023, risulta quanto segue:

### 4.1. Proprietà attuale

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] e di [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto, in forza di compravendita in autentica del Notaio Emanuele Ferrari di Milano in data 28/07/2005 n. 129853/7683 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 4/08/2005 ai nn. 61366/34086 a carico di [REDACTED].

### 4.2. Precedenti proprietà

Alla sig.ra [REDACTED], sopra generalizzata, l'immobile oggetto di stima (all'epoca censito al N.C.E.U. al sub. 39, derivato a sua volta dai subb. 1 e 2 con variazione del 9/11/1978), era pervenuto per la piena proprietà, in forza di compravendita in autentica del Notaio Oscar De Magistris di Milano in data 30/05/1980 n. 221694 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 27/06/1980 ai nn. 26794/21698.

---

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

Dalla certificazione notarile ex art. 597 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 6**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (**all. 8**), eseguite il 1/06/2023, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
**Domanda giudiziale**  
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 10/10/2022 ai nn. 77331/53902 in forza di atto giudiziario emesso in data 4/07/2022 rep. 17058

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 75, particella 85, subalterno 711, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 4/08/2005 ai nn. 61367/15612 in forza di atto in autentica del Notaio Emanuele Ferrari di Milano in data 28/07/2005 ai nn. 129854/7684 di repertorio, per capitale € 160.000,00 e per un totale di € 320.000,00 durata 25 anni

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 75, particella 85, subalterno 711, oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

### Altre trascrizioni

Nessuna.

### Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativi e rispetto alla certificazione notarile in atti non si rilevano ulteriori formalità.

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

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Senatore S.r.l., con sede in Milano, via A. Maffi n. 24. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito il seguente responso di cui seguono i dati salienti e a cui si rimanda (**all. 9, all. 10**):

- |  |             |
|--|-------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria | € 870,00;   |
| - debito pregresso di competenza       | € 2.274,58; |
| - millesimi                            | 19,992;     |

Certificato di idoneità statica (C.I.S. **all. 9**) con esito finale "positivo con prescrizioni" (ripristino degli intonaci ammalorati).

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.

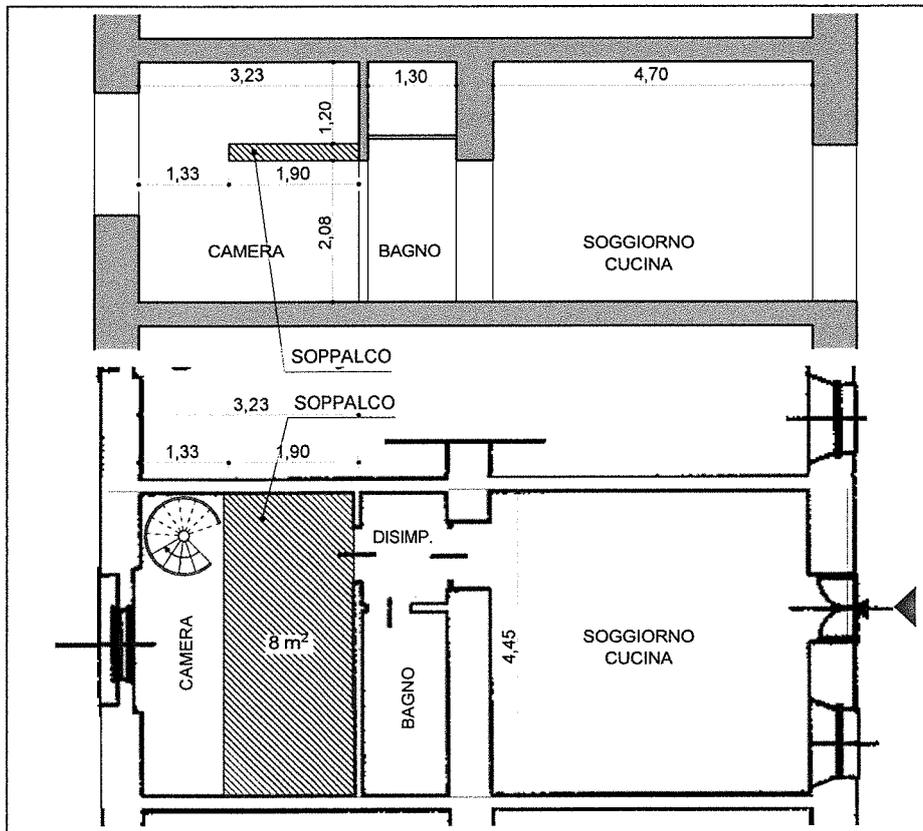
**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

**7.1. Documentazione Comunale (all. 11, all. 12, all. 13)**

- **Atti di fabbrica** irreperibili, come da comunicazione del S.U.E. Ufficio visure atti (**all. 11**);
- **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)** PG n. **481866/2005** del **17/05/2005** presentata da Casile Paola per "opere interne ed esterne, cambio di destinazione d'uso con opere per suddivisione di un negozio in due unità abitative e restante parte a negozio";
- **Comunicazione di fine lavori e Certificazione di collaudo finale** PG n. **698490/2005** del **12/07/2005**.

**7.2. Conformità urbanistica ed edilizia**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** al titolo edilizio di cui al precedente punto 7.1. Difformità riscontrata: è stato realizzato un soppalco non riportato nel titolo edilizio, come da grafico che segue con superficie pari ad 8 mq su un vano di 14 mq, h inf. 2,08m e h. sup. 1,20m.



Da Regolamento Edilizio del Comune di Milano, aggiornato con Deliberazione di Giunta n. 2542 del 29 dicembre 2015 e Determinazione Dirigenziale n. 8 del 3 febbraio 2016, all'**art. 99 "soppalchi"**, si evince quanto segue:

*"comma 1 - **L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala d'accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato"**.*

Sia per quanto riguarda le altezze nette che si configurano inferiormente e superiormente al soppalco, sia per il suo sviluppo in superficie rispetto alla superficie del vano su cui insiste (8mq è superiore a 1/3 di 14mq), l'abuso non è sanabile.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata in data 20/06/2005, ad eccezione del soppalco di cui al punto precedente.

### 7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da titolo abilitativo, smantellando il soppalco realizzato in difformità dal titolo. Costo stimato per le opere edili di ripristino **€ 2.200,00**.

### 7.5. Regolarizzazioni catastali

Ripristinando lo stato dei luoghi come da titolo edilizio (eliminazione soppalco), nessuna regolarizzazione catastale necessaria.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando la planimetria catastale 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:

COPRO A destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	52,0	100%	52,0
		<b>52,0</b>		<b>52,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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 del bene.

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: 2° semestre 2022 – periferica NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Comune: Milano

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale  
 valori di mercato (€/mq): da 1.700,00 a 2.300,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo  
 valori di mercato (€/mq): da 2.400,00 a 2.950,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi  
 periodo: 2° semestre 2022

Settore NORD - Fulvio Testi/Cà Granda

appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare  
 valori di mercato (€/mq): da 2.500,00 a 3.500,00

## 9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento	A/3	52	2.000,00	<b>€ 104.000,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento)	€ 104.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.200,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 2.200,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 1.740,00
<b>valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1</b>	<b>€ 94.860,00</b>

## 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

**Comune di MILANO via Graziano Imperatore n. 34**

foglio **75**, particella **85**, subalterno **711** (appartamento al piano terra)

**Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 95.000,00**

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato 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 accordatale, 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 13.06.2023



**ELENCO ALLEGATI**

- all. 1.** documentazione catastale
- all. 2.** documentazione fotografica
- all. 3.** verbale di sopralluogo
- all. 4.** documentazione anagrafica
- all. 5.** risultanze Agenzia Entrate
- all. 6.** certificazione notarile ex art 597 cpc
- all. 7.** titolo di provenienza
- all. 8.** ispezione ipotecaria immobile sub. 711 elenco sintetico formalità
- all. 9.** ispezione ipotecaria immobile sub. 39 elenco sintetico formalità
- all. 10.** ispezione ipotecaria nominativa GRCDND70T04Z216T elenco sintetico formalità
- all. 11.** ispezione ipotecaria nominativa GRCMNC69E44Z216H elenco sintetico formalità
- all. 12.** risultanze amministrazione condominiale
- all. 13.** regolamento di condominio
- all. 14.** documentazione comunale (lettera: atti di fabbrica irreperibili)
- all. 15.** documentazione comunale (D.I.A.)
- all. 16.** documentazione comunale (fine lavori e collaudo)

Attestazione invio della relazione di stima alle parti