

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 272/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Burza**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità produttiva in Milano (MI) via Tofane, 5



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI) via Tofane, 5

Categoria: A5 [Abitazioni di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio 198, particella 70, subalterno 11

### Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero utilizzato dell'esecutato

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

No.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 102.000,00

da occupato: € 81.000,00



**LOTTO 001**

(Abitazione)

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

In Comune di Milano (MI) via Tofane n. 5 unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al piano terreno di fabbricato di antica formazione edificato nei primi anni '20. L'abitazione si sviluppa per circa 42 mq in cui sono presenti soggiorno con cucina a vista, bagno e camera.

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

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

- [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: coniugata in regime di separazione dei beni come da specifica dell'atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 198 part. 70 sub. 11**

dati classamento: categoria A/5, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale 42 mq, rendita € 134,28

Indirizzo: via Tofane, 5 Milano (MI)

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

**1.4. Coerenze**

Dell'ABITAZIONE:

NORD: altra proprietà e cortile comune;

EST: altra proprietà;

SUD: via Rovigno;

OVEST: altra proprietà.

**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/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: 400 m dalla fermata MM1 – TURRO

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9)

Lo stabile in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata è una corte recentemente ristrutturata con area cortilizia interna. La corte si sviluppa su 3 piani fuoriterra. L'unità staggita è collocata sulla parte retrostante dello stabile di via Tofane, prospettando su via Rovigno.

- Muratura portante;
- facciate: intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al piano terreno di fabbricato di antica formazione edificato nei primi anni '20. L'abitazione si sviluppa per circa 42 mq in cui sono presenti soggiorno con cucina a vista, bagno e camera.

#### Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, parzialmente in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: piastrelle di ceramica in tutta l'U.I.;
- infissi esterni: in legno monovetro;
- porta d'accesso: doppia bussola, una in legno massello e l'altra in alluminio e vetro;
- porte interne: in legno quella del bagno e legno e vetro quella della camera;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: privo di sistema tradizionale. L'immobile è riscaldato con stufa a gas con bombola e split con pompa di calore;
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaietta dedicata;



- Impianto di climatizzazione estiva: presente;
- servizio igienico: presente con wc, lavandino, doccia e attacchi lavatrice;
- altezza dei locali: strutturale 3,50 m;
- condizioni generali dell'immobile: discrete.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile staggito é inserito in una zona tipicamente della periferia milanese. Il tessuto urbano é caratterizzato da edifici residenziali a media ed alta densità con la presenza di zone commerciali. Scarsa la presenza di parcheggi pubblici.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/12/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che gli immobili sono regolarmente utilizzati dall'esecutata.

#### 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 di Rho (**all. 4**).

### 4 PROVENIENZA (*all. 2*)

#### 4.1. Attuali proprietari

██████████ nata a ████████ (██) | ████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1

**dal 10/05/2005**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Marco Selvino Schiavi in data 10/05/2005 rep nn. 13452/6229, trascritto a Milano 1 in data 08/06/2005 ai nn. 40648/22482.

Note: Nessuna

#### 4.2. Precedenti proprietari



- Al ventennio il bene era di proprietà di

**S.C.I.P. Società Cartolarizzazioni Immobili Pubblici S.r.l.** con sede in Roma (RM) CF: 06825791004

- proprietà per la quota di 1/1

**Da ante ventennio al 10/05/2005**

In forza di atto di dispositivo del Ministero di Economia e Finanza in data 14/12/2001 rep nn. 290, trascritto a Milano 1 in data 16/11/2004 ai nn. 92109/56346.

Note: nessuna.

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)**

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 10/03/2025 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. 3)**) alla data del 24/02/2026 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**

Nessuno.

Eventuali note:

Nessuna

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

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 08/06/2005 ai nn. 9572/40662 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Marco Selvino Schiavi in data 10/05/2005 rep. 13452/6229

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 120.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.



L'ipoteca è stata rinnovata in data 19/05/2025 si nn. 34237/6128.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 10/02/2025 rep. 3343 trascritto il 05/03/2025 ai nn. 10345/14349 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] (MI) c.f. [REDACTED].

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile a destinazione d'uso residenziale sito in via Tofane, 5 in Milano (MI) è amministrato dallo studio MERLINI con sede in Milano (MI) viale Abruzzi, 75 che ha fornito le informazioni che seguono (*all. 5-6*)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 8,747/1000

### 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: € 835,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1700,00

Spese straordinarie già deliberate: € 24.407,74 + € 437,76 (PRE AMMORTAMENTO) di cui importo versato € 1.204,80. Spesa straordinaria per incarico a CTP: € 258,70

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

Nulla da segnalare.

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

Immobili posti a piano terra e di agevole accessibilità.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '20.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in via Tofane, 5 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:

- AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA (art. 26 – Prescrizioni: a-c, NA PTCP)
- COMPLESSI DI COSE IMMOBILI CHE COMPONGONO UN CARATTERISTICO ASPETTO AVENTE VALORE ESTETICO E TRADIZIONALE, INCLUSI I CENTRI ED I NUCLEI STORICI TUTE-LATI CON APPOSITO PROVVEDIMENTO (art. 136.1 a-b);
- ZONA DI PARTICOLARE TUTELA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO (aree intorno agli os-servatori astronomici).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

Lo stabile in cui è inserita l'unità imm.re staggita è stato edificato nel 1923 come da Censimento 1946 disponibile sui portali comunali (**all. 7**).

Lo stabile essendo ante 1927 doveva essere disponibile c/o l'archivio storico del Comune di Milano.

Lo scrivente ha formulato apposita richiesta di accesso atti e ha ottenuto risposta di questo tenore: gli *"atti di fabbrica dello stabile di via Tofane 5, ...costruito prima del 1923 nel comune di Turro Milanese e quindi allo stato attuale detti atti di fabbrica si possono considerare irrepe-ribili."*

Successivamente agli atti di fabbrica sull'immobile staggito non sono presenti ulteriori pratiche edilizie.

#### **7.2. Conformità edilizia:**

Si è rilevato pertanto l'assenza di pratiche edilizie sull'immobile.

In tali circostanze il DPR 380/2001 prevede al p.to 1-bis dell'art. 9-bis che lo stato legittimo sia quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Sull'immobile oltre agli atti di fabbrica non esistono ulteriori pratiche edilizie e la planimetria catastale di primo impianto (**all. 8**) è difforme dallo stato dei luoghi.

Infatti in data 14/01/2004 è stata presentata variazione catastale che rappresenta l'immobile nello stato attuale con causale "DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI"

In via del tutto cautelativa si ritiene utile censire lo stato dei luoghi che differisce dalla scheda catastale di impianto attraverso una cosiddetta "CILA TARDIVA" ex articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001.

La pratica dovrà sanare principalmente la realizzazione del bagno mentre la camera risulta inalterata rispetto alle condizioni originarie (diversamente non sarebbe sanabile per via della mancata verifica del rapporto areo-illuminato).

Dovrà comunque essere disimpegnato il bagno dal soggiorno/cucina realizzando l'antibagno



corrispondente all'attuale ingresso con l'estensione della parete ed installazione di porta.

La distribuzione interna finale vedrà un soggiorno/cucina di circa 14 mq minore dei 17 mq richiesti da normativa vigente. Tuttavia si ritiene che rispetto alla consistenza iniziale vi sia una miglioria in quanto la distribuzione interna originaria non era dotata di bagno e qualsiasi soluzione adottabile non permette di verificare le superfici minime in vigore con l'attuale normativa.

Inoltre il bagno realizzato risulta di altezza 230 cm, non conforme alla norma vigente, pertanto dovrà essere rimosso il controsoffitto esistente ed eventualmente riposizionato ad altezza 240 cm.

I costi di sanatoria edilizia saranno:

spese tecniche: € 1.500,00

sanzione ex comma 5 articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00

I costi della demolizione del controsoffitto e realizzazione di antibagno saranno di 1.500 €

**Totale per giungere alla conformità edilizia: 4.000 €.**

Si dichiara l'immobile NON conforme a livello edilizio

### 7.3. Conformità catastale

Si dichiara la conformità catastale.

## 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/poten-	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		<b>42,00</b>		<b>42,00</b>

## 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/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valore mercato prezzo min. 2.000 / prezzo max. 2.700 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 6,80 / prezzo max. 9,40 Euro/mq x mese

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio + deposito	42,00	€ 2.700,00	€ 113.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.400,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 274.500,0€

**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 ultrapolare [A5]	42,00	€ 113.400,00	€ 113.400,00
TOTALE				€ 113.400,00

**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% )	-€ 5.670,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 4.000,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 102.030,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 81.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 102.000,00</b>



### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Vi sono difformità edilizie in parte sanabili. I costi di sanatoria e remissione in pristino ammontano ad una spesa di 4.000 €. Vi sono spese condominiali non pagate per un ammontare del biennio pari alla somma di 1.700 €.

L'abitazione è riscaldata da una stufa a gas con bombola e da uno split con pompa di calore.

---

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: 24/02/2026

l'Esperto Nominato  
**Ing. Roberto Acquavia**

### **ALLEGATI**

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Spese Condominiali
- 6) Regolamento di Condominio
- 7) Comunicazione irreperibilità atti di fabbrica da archivio storico
- 8) Scheda catastale di primo impianto
- 9) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 10) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.

