

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 946/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Milano (MI) via G. B. Niccolini, 24



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via G. B. Niccolini, 24

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 264, particella 96, subalterno 12

Stato occupativo

Corpo A: Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

No.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 136.000,00

da occupato: € 110.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di Milano (MI) via G. B. Niccolini n. 24 unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di fabbricato edificato a fine 1800. L'abitazione è di circa 27 mq composta da un monocale con bagno.

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] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED]
 stato civile: celibe 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. 264 part. 96 sub. 12**

dati classamento: categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 27 mq, rendita € 247,90

Indirizzo: via Giovanni Battista Niccolini, 24 Milano (MI)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/10/2016 Pratica n. MI0569375 in atti dal 17/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 246896.1/2016)

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: altra proprietà (mappale 92);

EST: altra u.i.;

SUD: corridoio comune e wc;

OVEST: scale comuni.

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: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

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: 800 m dalla fermata MM5 – MONUMENTALE

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9)

Stabile edificato a fine 1800 con struttura tipica milanese a corte di 4 piani fuoriterrà.

- struttura: muratura portante;
- facciate: principale intonaco a civile e bugnature, secondaria con intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9)

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di fabbricato edificato a fine 1800. L'abitazione è di circa 27 mq composta da un monolocale con bagno.

Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: in alluminio monovetro vetro;
- porta d'accesso: doppia: legno massello esterna e legno monovetro interna;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con radiatori (generatore non funzionante);
- acqua calda sanitaria: combinata con caldaia riscaldamento;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- servizio igienico: presente con wc, doccia e lavandino;
- altezza dei locali: 3,00 m;
- condizioni generali dell'immobile: discrete.



2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile staggito é inserito in una zona semicentrale in forte espansione in termini di domanda abitativa. 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 presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/01/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è libero.

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

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

dal 03/11/2018 ad oggi

Ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte della sig.ra ██████████



4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

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

██████████ nata a ████████ (██) il ████████ CF: ██████████
- usufrutto di 1/1

Dal 09/12/2015 al 03/11/2018

In forza di atto di donazione in autentica Notaio Dott.ssa Raffaella Caputo in data 09/12/2015 rep nn. 34309/22527, trascritto a Milano 1 in data 11/12/2015 ai nn. 71166/49731.

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

Da ante ventennio al 09/12/2015

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Riccardo Ivaldi in data 28/01/1985 rep nn. 8377, trascritto a Milano 1 in data 07/01/1985 ai nn. 4605/3723.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 14/11/2025 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 11/03/2026 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.

- **Affi 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 giudiziale iscritta il 06/12/2021 ai nn. 17375/96403 derivante da atto giudiziario Tribunale di Milano in data 28/04/2021 rep. 4669 a favore [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca € 1.500,00 di cui € 1.500,00 di capitale.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Ipoteca giudiziale iscritta il 06/12/2021 ai nn. 17376/96404 derivante da atto giudiziario Tribunale di Milano in data 28/04/2021 rep. 4669/1 a favore [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca € 90.000,00 di cui € 84.950,42 di capitale.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Ipoteca giudiziale iscritta il 06/12/2021 ai nn. 17377/96405 derivante da atto giudiziario Tribunale di Milano in data 28/04/2021 rep. 4669/2 a favore [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca € 20.000,00 di cui € 15.000,00 di capitale.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/10/2025 Tribunale di Milano rep. 17976 trascritto il 13/11/2025 ai nn. 81018/57765 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [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 G. B. Niccolini, 24 in Milano (MI) è amministrato dallo STUDIO Rag. Maria Cannavò & G. S.r.l. con sede in Milano (MI) via M.U. Traiano, 72 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 5)**

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 23,39/1000

Millesimi di gestione dell'immobile pignorato: 28,36/1000

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 2025/2026: € 1000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa 350 €. Pur non avendo arretrati si scomputano cautelativamente 2 annualità al prezzo di vendita.

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

Nulla da segnalare. Si allega Regolamento di Condominio (**all. 6**)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Nello stabile per raggiungere il piano quarto in cui giace l'immobile staggito è necessario impegnare le scale. Lo stabile non è dotato di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è a fine 1800.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in via G.B. Niccolini, 24 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. 7-8**):

- Licenza opere edilizie del 19/06/1897 atti 45197/1897
- CILA del 08/10/2015 PG 538421/2015

7.2. Conformità edilizia:

La pratica del 1897 ha licenziato la porzione di fabbricato in cui è inserito l'immobile staggito.

Per quanto scarna di misure la vetusta pratica del 1897 attesta uno stato legittimo DELLA CONSISTENZA dell'unità immobiliare: l'unità è facilmente individuabile nel contesto dello stabile ed i suoi



confini sono correttamente rappresentati. Tuttavia vi è la presenza della finestra prospettante le scale che sulla pratica originaria non è censita.

Nella pratica del 1897 l'unità immobiliare staggita era un unico locale senza partizioni interne.

La cila successiva del 2015 ha censito la realizzazione del nuovo bagno. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto progettato. Tuttavia il progetto e lo stato dei luoghi non è conforme alla normativa vigente: il bagno non rispetta i requisiti di adattabilità e visitabilità, il bagno non è disimpegnato rispetto al locale multiuso.

Inoltre nella pratica sarebbe stato corretto censire l'apertura finestrata sul vano scale.

Pertanto al fine di rendere conforme il monolocale alla normativa vigente è necessario una nuova progettazione con una distribuzione interna che renda il bagno adattabile e visitabile con disimpegno rispetto il locale multiuso. Lo stato distributivo attuale non permette soluzioni contenute finalizzate a raggiungere gli obiettivi sopra descritti, una conformazione distributiva corretta comporta lo sconvolgimento dell'intera distribuzione del monolocale.

Inoltre sarà necessario censire in sanatoria l'apertura finestrata lato scale comuni.

Pertanto sarà necessaria una pratica edilizia di SCIA in sanatoria, con parere paesistico (immobile inserito in zona NAF: Nuclei di Antica Formazione), atta a censire la finestra e la nuova distribuzione interna conforme alla normativa vigente.

Il costo della pratica edilizia è di 4.000 € per spese tecniche e 1.000 € di sanzioni, per un totale di **5.000 €**

Il costo per gli interventi edilizia atti a conformare il bagno ammonterà a **10.000 €**.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

7.3. Conformità catastale

L'attuale distribuzione interna è conforme ai luoghi. Tuttavia come specificato al capitolo precedente l'immobile richiede l'intervento di sanatoria e nuova distribuzione interna conforme alla normativa vigente.

Al termine delle opere sarà obbligatorio l'aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA con causale diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Seppur vi è la conformità catastale, lo stato dei luoghi richiederà spese catastali consecutive agli adempimenti edilizi descritti al paragrafo precedente.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione fra 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 equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00



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 CIVILI – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

Valore mercato prezzo min. 4.300 / prezzo max. 6.000 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 13,00 / prezzo max. 17,50 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	27,00	€ 6.000,00	€ 162.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 162.000,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 162.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.000,00

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]	27,00	€ 162.000,00	€ 162.000,00
TOTALE				€ 162.000,00



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%)	-€ 8.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 15.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 2.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 136.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 110.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 136.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

Vi è una difformità edilizia NON sanabile. E' necessario attuare un nuovo progetto che preveda un bagno adattabile e visitabile con disimpegno. E' necessaria una SCIA in sanatoria atta anche a censire la finestra prospettante il vano scale comune. I costi della pratica edilizia e delle opere di adeguamento del bagno ammontano a 15.500 €, comprensivo del successivo adeguamento della scheda catastale.

Seppur parzialmente pagate, si detraggono cautelativamente due annualità delle spese condominiali.

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: 12/03/2026

l'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia



ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienze
- 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) Stralcio atti edilizi di fabbrica del 1897
- 8) Stralcio atti edilizi del 2015 - CILA
- 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.

