

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 431/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Milano via Giuseppe Tartini n.13c

LOTTO 1 abitazione piano 6° con solaio



LOTTO 1 >>>abitazione + solaio



LOTTO 1

CORPO A - abitazione - piano 6° con vano solaio -

1. LOTTO 1 - IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

1.1. Descrizione del bene

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di MILANO via Giuseppe Tartini n. 13c (quartiere Dergano), consistente in:

- appartamento al piano 6° composto da un locale, disimpegno, bagno e cucinotto con vano solaio al piano 7°

altezze locali abitabili al piano 6° cm 290 circa,

altezze vano solaio minima cm 40 circa e massima cm 190 circa.

L'alloggio ha singolo affaccio (su lato cortile interno).

L'unità immobiliare (sub. 51) ha accesso dalla distribuzione condominiale come segue: alloggio - dal pianerottolo mediante porta d'ingresso blindata.

vano solaio - dalla distribuzione interna del piano solaio.

Il collegamento verticale è garantito dalla scala condominiale e dall'ascensore (l'ascensore arriva al piano 6°).

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **proprietà**:

proprietà 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (ALL. da 1 a 3)

Intestato:

proprietà 1/1

dati identificativi:

CORPO A via Giuseppe Tartini n. 13c

foglio **133**, particella **370**, subalterno **51**

dati classamento: cat. **A/3**; classe **1**; consistenza **3 vani**; superficie catastale **33 mq**;

Escluse aree scoperte **31 mq**; rendita **€ 247,90**.

indirizzo catastale: Comune di **Milano via Giuseppe Tartini n. 13c** piano 6-7;

INTESTATARI:

* **COMPRAVENDITA** del 06/03/2003 notaio Pasuale Landi di Milano rep. 1432/1230
proprietà 1/1

• **COMPRAVENDITA** del 15/04/1988 notaio Sergio Todisco sede Milano Repertorio 53224
registrazione n. 11682 del 2/5/1988 (n. 128844.1/1988) Voltura in atti dal 28/06/1991
proprietà 1/1 sig



- SCRITTURA PRIVATA del 17/09/1986 notaio RONCORONI di Milano rep. 56665 – Registrazione UR Milano n. 50727 del 06/10/1986 – Voltura n. 111028/1987 in atti dal 21/09/1988.
proprietà 1/2
proprietà 1/2

DATI CLASSAMENTO e VARIAZIONI:

- * inserimento dati di SUPERFICIE del 09/11/2015
foglio 133, particella 370 subalterno 51
totale **mq 33**; escluso aree scoperte **mq 31**;
Dati relativi alla planimetria: presentazione 10/09/1962 prot. n. 000019736
- * variazione del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992
foglio 133, particella 370 subalterno 51
dati classamento: Zona Censuaria 2; cat. A/3; classe 1; consistenza 3 vani;
rendita € 247,90 - Lire 480.000
- * variazione di INDIRIZZO del 28/06/2018
in atti dal 28/06/2018 pratica MI0279285
Variazione di toponomastica n. 95420.1/2018
Via Giuseppe Tartini n. **13/C** Piano 6 - 7

1.4. Coerenze CORPO A

CORPO A

Coerenze appartamento al 6° piano (da Nord in senso orario):

- altra unità immobiliare (proprietà di terzi)
- altra unità immobiliare (proprietà di terzi) e parti comuni
- altra unità immobiliare (proprietà di terzi)
- parte comune (cortile comune al piano terra)

Coerenze vano solaio (da Nord in senso orario):

- altra unità immobiliare (proprietà di terzi)
- parte comune (cortile comune al piano terra)
- altra unità immobiliare (proprietà di terzi)
- corridoio comune

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

Il bene del LOTTO 1 CORPO A è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 37128 part. n. 26733 del 28/05/2025);

2. LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Tipologia prevalente: edifici multipiano

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, scuole di vari ordini e grado, ospedale, supermercati, negozi al dettaglio ecc.



Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie in prossimità con metropolitana linea Gialla (linea 3) fermata Dergano e Maciachini,

Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi della autostrada A4 e della SP35.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne LOTTO 1 Corpo A

CORPO A: il fabbricato multipiano (mapp. 370) si affaccia sul cortile interno carrabile comune e su un ulteriore cortile interno; ha ingombro in pianta ad "L". Il collegamento verticalmente avviene grazie ai due vani scala. Il condominio è costituito da circa 100 unità immobiliari (prevalentemente di ridotta superficie).

L'unità immobiliare che è oggetto del pignoramento è un piccolo appartamento con solaio. L'accesso al fabbricato, sia pedonale che carrabile, avviene dal cortile interno (mapp. 371) al quale si può accedere anche attraverso l'androne/passaggio coperto dell'edificio fronte strada - via Tartini - (mapp. 220).

Il fabbricato (mapp. 370) è costituito dall'alto piano seminterrato, dal piano rialzato, ulteriori 6 piani e dal piano solaio.

L'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva ha accesso dalla distribuzione orizzontale della scala (servita da un ascensore ed una scala).

L'ingresso condominiale è caratterizzato da una rampa di scala rivestita in materiale lapideo (gradini e parte delle pareti).

A lato del portone d'ingresso vi è il videocitofono.

Caratteristiche:

- facciate mapp. 370: in parte intonacate in parte rifinite con graniglia fine in condizioni di manutenzione discreta (compatibili con l'età del fabbricato)
- copertura: a doppia falda
- accesso: portoncino condominiale in metallo e vetro in buono stato di manutenzione antistante ripida rampa di scale (13 alzate);
- scale: condominiali in buono stato di manutenzione
- ascensore: si, n. 2 (1 per ogni vano scala)
- servizio di portineria: si, con servizio dalle 8,00 alle 12,00
- condizioni generali dello stabile/fabbricato: - discreta (compatibili con l'età del fabbricato) -.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.7 FOTO)

CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano in via Giuseppe Tartini 13c,

CORPO A abitazione distribuita al piano sesto

- esposizione singola (Ovest).
- porta di accesso a battente blindata
- infissi esterni: a battente - in alluminio colore bianco esterno ed interno, in condizioni di manutenzione buone;
- infissi interni: in legno (a soffietto per cucina e bagno) e scorrevole in soggiorno/camera in buone condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc
- sicurezza: /
- pareti: tinteggiate in condizioni discrete con traccia di infiltrazione sul plafone del locale principale
- pavimenti: piastrelle di un unico formato e colore in tutto l'alloggio in condizioni normali
- impianto citofonico: si (solo citofono)
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento con termosifoni centralizzato - a gas metano -;
- acqua calda sanitaria: autonoma tramite scaldabagno;



- servizio igienico: - dotato di 4 sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia), in buone condizioni
- impianto di condizionamento: no
- condizioni generali alloggio al piano 6°: buone
- condizioni generali solaio al piano 7°: discrete.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Per l'unità immobiliare - abitazione - in data 6/11/2012 è stata presentata la certificazione energetica prot. n 1514604915312 che è scaduta il 6/11/2022.
Attualmente al catasto energetico non vi è alcuna certificazione aggiornata.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

3. LOTTO 1 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

I sopralluoghi al bene sono avvenuti il 04 e 09/12/2025.

Ho riscontrato che il CORPO A, costituito da alloggio e vano solaio. L'alloggio è abitato dall'inquilino mentre il solaio risulta non utilizzato dall'inquilino ed occupato da soggetto non identificato.

Appartamento: è occupato (con titolo in prossima scadenza) dall'inquilino (madre con figlio minorenni). La signora risulta essere

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Risulta un contratto di locazione registrato il 02/05/2022 n 3T-005255 ma scaduto il 30/04/2024. Il contratto però prevede il rinnovo per altri 2 anni nell'ipotesi che il locatore non comunichi disdetta (cioè sino al 30/04/2026) **(all. 4)**.

4. LOTTO 1 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- relazione notarile del 30/04/2024 del notaio Giuliana Grumetto in atti **(all. 6)**,
 - implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 5)**
- risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 06/03/2003 **(all. 5)**

Lotto 1 Corpo A

abitazione foglio **133**, particella **370**, subalterno **51**

✓ proprietà 1/1 signor

atto di **compravendita** del **notaio rasquale Landi rep. 1432/1230** - registrato presso Agenzia delle Entrate di Milano il 09/03/2003 al n 1327 Serie 1V

Trascritto a MILANO 1 il **18/03/2003 n. 26051/18369** - compravendita -

L'unità immobiliare è stata acquistata a € 27.000,00.

4.2. Precedente proprietario

Dal 15/04/1988 al 06/03/2003

Lotto 1 Corpo A

abitazione foglio **133**, particella **370**, subalterno **51**

✓ proprietà 1/1 signor



atto di **compravendita** del notaio **Sergio Todisco di Milano rep. 53224 del 15/04/1988**.
Trascritto a MILANO 1 il **16/05/1988 n. 021458/014869** - compravendita -

5. LOTTO 1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato nella relazione notarile agli atti della dott.ssa Giuliana Grumetto, che fa stato fino al 30/05/2024 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate, sia per identificativo che per nominativo, (**all. 8**) risulta quanto segue:

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

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

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

- **Iscrizioni sul LOTTO 1 corpo A**

Ipoteca volontaria IScritta il **18/03/2003** ai nn. **26052/3812**
MUTUO FONDIARIO atto del notaio **Pasquale Landi rep. 1433** del 06/03/2023
Iscritto a MILANO 1 il **18/03/2003 n. 26052/3812** - mutuo -
a favore di: **UNICREDIT BANCA s.p.a.** con sede a Bologna
c.f. 12931320159

contro:

Importo ipoteca € 191.090,00 di cui € 95.545,00 di capitale

Ipoteca giudiziale IScritta il **09/02/2016** ai nn. **7286/1111**
Atto esecutivo del **08/02/2016 rep 7767/6816**
a favore di: **EQUITALIA NORD s.p.a.** con sede a Milano
c.f. 07244730961

contro:

Importo ipoteca € 347.635,26

Rinnovazione Ipoteca volontaria IScritta il **24/02/2023** ai nn. **12371/1935**
MUTUO FONDIARIO atto del notaio **Pasquale Landi rep. 1433 del 06/03/2003**
Iscritto a MILANO 1 il **18/03/2003 n. 26052/3812** - mutuo -
a favore di: **UNICREDIT BANCA s.p.a.** con sede a Bologna
c.f. 12931320159

contro:

Importo ipoteca € 191.090,00 di cui € 95.545,00 di capitale

Ipoteca giudiziale IScritta il **17/12/2024** ai nn. **85907/14506**
Atto esecutivo del **13/12/2024 rep 22452/6824**
a favore di: **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** con sede a Roma
c.f. 13756881002

contro:

Importo ipoteca € 1.426.130,50



- **Pignoramenti**

Pignoramento del **28/04/2025** Atto giudiziario rep. **7097**

TRascritto il **28/05/2025** ai nn. **37128/26733**

Contro: signor

a favore: CONDOMINIO Via Tartini n. 13/c – Milano - C.F. 95503240152

Grava sul bene del Lotto 1 corpo A

Identificazione catastale: **abitazione** foglio **133**, particella **370**, subalterno **51**

Importo pignoramento € 18.313,28 di capitale + interessi e spese (preetto € 20.136,77 + interessi e spese).

- **Altre trascrizioni /**

- **Eventuali note/osservazioni: /**

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie in data 09/12/2025 per identificazione catastale e per nominativo (**all. 8**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

5.3 Verifica se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica

Non è stato possibile visionare il progetto edilizio. La scheda catastale, del 1962, indica come prima intestazione/ditta d'impianto: Immobiliare Tre Quadri s.r.l.

6. LOTTO 1 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del Condominio di via Tartini n. 13/c. L'ingresso all'unità abitativa (corpo A) avviene dal pianerottolo del vano scala (spazio comune al piano 6°). Anche al vano solaio si accede dallo spazio di distribuzione comune al piano 7°.

6.1. Spese di gestione condominiale: (all. 9)

Lo studio amministrativo (Villa Amministrazioni s.a.s.) ha comunicato quanto segue: le spese non pagate ammontano ad un totale di € 20.909,02

L'importo medio annuo è pari a € 1.700,00 circa

L'importo indicativo delle spese non pagate negli ultimi due anni è di circa € 2.188 (spese ordinarie) + 178,42 (spese straordinarie) che si approssima a € 3.400,00.

Millesimi 7,41/1000.

Nota: nel prossimo futuro potranno essere deliberati interventi di carattere straordinario quali messa in sicurezza facciata interna e balconi. E' stata già deliberata spesa per l'installazione del montascale e per l'adeguamento degli ascensori.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'immobile non è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle ma si fa presente che è già stata deliberata la spesa per l'installazione del montascale.

7. LOTTO 1 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie (all. 10)



La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 01/09/1967.

L'ufficio comunale non ha messo a disposizione alcun progetto perché indisponibile (si veda comunicazione del Comune).

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A – NON SI DISPONE DELLA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER DICHIARARE LA CONFORMITA' EDILIZIA

Preciso che, sulla base dell'unico documento grafico disponibile, e cioè alla scheda catastale (del 10/09/1962), la distribuzione interna rilevata risulta conforme.

NOTA: la scrivente ha visionato due atti notarili stipulati nel 2025 relativi ad unità immobiliari site nel medesimo edificio ed ha riscontrato che entrambi non riportano il numero della pratica edilizia ma solo la dicitura "ante 1967".

7.3. Conformità catastale

In occasione dell'ultimo sopralluogo, confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto, ho riscontrato che:

CORPO A: l'alloggio rappresentato sulla scheda catastale è conforme

Le visure catastali:

CORPO A: i passaggi di proprietà sono corretti

CORPO A – VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE.

8. LOTTO 1 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva 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:

LOTTO 1 Corpo A					
abitazione - piano sesto con solaio al piano settimo (sottotetto)					
LOTTO 1 CORPO A - ABITAZIONE					
destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
Abitazione (h cm 290)	6°	mq	29,0	1,00	mq 29,0
Balcone	6°	mq	5,2	0,5	mq 2,6
Solaio (identificato C-6)	7°	mq	4,0	0,25	mq 1,0
totale		mq	38,2		mq 32,6
			Superficie lorda		Superficie commerciale

9 .STIMA



9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobiliare in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, delle fermate della metropolitana nelle vicinanze, 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 dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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

- ATTI DI ACQUISTO STIPULATI NEGLI ULTIMI DUE MESI per unità immobiliari site nel medesimo fabbricato di quella in oggetto.
Prezzo dichiarato in atti per unità immobiliare di mq 32: € 120.000,00 (€/mq 3.750,00)
Prezzo dichiarato in atti per unità immobiliare di mq 60: € 295.000,00 (€/mq 4.916,00)
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2025 – MILANO zona D31 –
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo normale
da € 1.900,00/mq a € 2.800,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
1° trimestre 2026 – Milano –
quotazioni delle abitazioni in condizioni di manutenzioni normali e di superficie analoga in vendita da € 4.000,00/mq a € 4.500,00/mq
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti a € 3.600,00/mq e € 4.050,00).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'unità immobiliare, valuto il Corpo A – abitazione con solaio - € 3.700,00/mq

9.3 Valutazione:

LOTTO 1
(abitazione - piano sesto - CORPO A)

CORPO A

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
abitazione + solaio	A/3	mq	32,6	€ 3.700,00	€ 120.620,00
Totale					€ 120.620,00

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



LOTTO 1	
Valore (CORPO A)	€ 120.620,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.031,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni - importo stimato -	-€ 3.400,00
Debito effettivo indicato sul pignoramento del 28/05/2025 = € 20.136,77	
	€ 111.189,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	LIBERO € 111.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (Ricorre il caso - scadenza contratto Aprile 2026) - Riduzione applicata 3% circa	OCCUPATO € 107.500,00 arrotondato

LOTTO 1 - Lo stato di manutenzione dell'unità è discreto.

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 . LOTTO 1 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1- CORPO A -: l'unità immobiliare è da considerarsi occupata con contratto in scadenza a breve.

Il canone di locazione risulta congruo (4.800,00 €/annuo + 1.800,00 €/anno di spese).

11 . LOTTO 1 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO 1- CORPO A -: il Pignoramento colpisce per l'intera quota. Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTO 1 - CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail
- al creditore procedente a mezzo e-mail
- al custode giudiziario a mezzo e-mail
- ai legali dei creditori intervenuti a mezzo e-mail/pec

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

Milano, 13/01/2026

Cristina Berno
firmato digitalmente



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale LOTTO 1 CORPO A abitazione
- all. 3.** visura storica catastale LOTTO 1 CORPO A abitazione
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** relazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO 1 CORPO A
- all. 8.** ispezione ipotecaria per nominativo e per identificativi
- all. 9.** spese condominiali e regolamento di Condominio
- all. 10.** comunicazione di indisponibilità progetti edilizi.

