

Tribunale di Milano

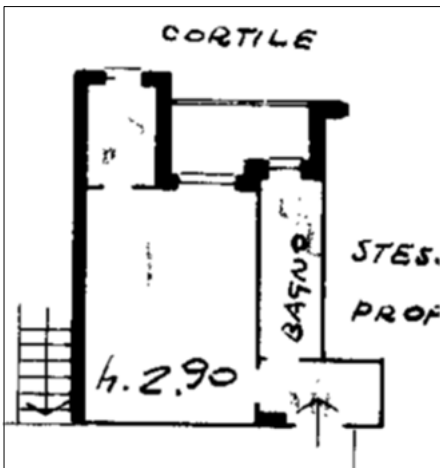
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 323/2025

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Milano (MI) via Marco d'Agrate, 17



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

ABITAZIONE MONOLOCALE CON SOLAIO

Bene in Milano (MI) via Marco d'Agrate, 17

Categoria: **A/3** [appartamento di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **100**, subalterno **62**

Stato occupativo

Corpo unico: libero alla vendita

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Piena proprietà – da libero: € 81.600,00

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO**(Appartamento e solaio)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****APPARTAMENTO MONOLOCALE CON SOLAIO**

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Marco d'Agrate, 17 consistente in: appartamento posto a piano secondo composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno-camera, cucinino, bagno e balcone con annesso vano di solaio a piano settimo.

Nota dell'esperto: si precisa che **parte del soggiorno è stata soppalcata**, ed è stata creata una camera nel soppalco. **Tuttavia, le altezze interne e le superfici del locale non consentono tale modifica.** Si veda quanto ripostato in proposito al paragrafo 7 che segue.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto notarile di Compravendita a rogito del
29/07/2013 rep. 55191/16964 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Milano 1 il 26/08/2013 ai nn. 44188/32473, il sig. diveniva proprietario
del bene.

Il sig. è deceduto in data 07/07/2018. Per i consueti passaggi di Legge, il bene oggi è un'eredità giacente gestita da un Curatore.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)**APPARTAMENTO MONOLOCALE CON SOLAIO**

Intestato: – Proprietà 1/1
Dati identificativi: **foglio 583 particella 100, subalterno 62**
dati classamento: Zona Cens. 2; cat. **A/3**; classe 1; consistenza 2,5 vani; Superficie catastale:
Totale: 28 m² Totale: escluse aree scoperte**: 27 m²; rendita € 206,58
indirizzo: VIA MARCO D'AGRATE n. 17 Piano 2-7
dati derivanti da: Variazione toponomastica del 24/10/2021 Pratica n. MI0355688 in atti dal
24/10/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 142539.1/2021)

Coerenze

Da Est in senso orario:

dell'appartamento: cortile, appartamento di proprietà di terzi, corridoio comune e vano scala;

del vano ad uso solaio: corridoio di accesso, solaio di proprietà di terzi, muro perimetrale, solaio di proprietà di terzi.



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana di Corvetto a circa 1 km, linea ferroviaria stazione di Porta Romana a circa 1,5 km. Linee bus ATM su via Marco d'Agrate.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1 km dal raccordo della Tangenziale Est/A1.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un complesso edilizio di tipo popolare realizzato nei primi anni '60. Il fabbricato è costituito da sette piani fuori terra, oltre piano sottotetto. L'edificio presenta una finitura in parte in intonaco e tinteggiatura ed in parte in klinker. Il sistema di oscuramento è realizzato tramite tapparelle avvolgibili. I parapetti dei ballatoi sono in ringhiera metallica con inserto vetrato. L'accesso avviene dal portone metallico su via Marco d'Agrate, da qui attraverso il cortile interno si giunge al civico 17, dal quale, attraverso una porta vetrata, si giunge al vano scale e ascensore comune.

- Struttura: travi e pilastri in calcestruzzo amato;
- facciate: intonaco e tinteggiatura e klinker;
- accesso: portone vetrato pedonale sul cortile interno;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

APPARTAMENTO MONOLOCALE CON SOLAIO

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Marco d'Agrate, 17 consistente in: appartamento posto a piano secondo composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno-camera, cucinino, bagno e balcone con annesso vano di solaio a piano settimo.

Nota dell'esperto: si precisa che **parte del soggiorno è stata soppalcata**, ed è stata creata una camera nel soppalco. **Tuttavia, le altezze interne e le superfici del locale non consentono tale modifica.** Si veda quanto ripostato in proposito al paragrafo 7 che segue.

- esposizione: est;
- porta di accesso: porta a battente;
- infissi esterni: alluminio con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;



- pavimenti: gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno e nel cucinino;
- plafoni: intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- servizi igienici: attrezzati con vaso igienico, bidet, lavabo, doccia;
- altezza dei locali: 2,90m;
- condizioni generali: discrete

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Regionale CEER. Non risultano registrati APE o ACE in corso di validità riferibili alla u.i. residenziale in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore non riferiva nulla in merito, pertanto l'eventuale CIS non è a disposizione dello scrivente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode e del Curatore dell'eredità giacente, l'u.i. veniva mostrata da un terzo, che aveva la disponibilità delle chiavi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi alla u.i. in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: *“per il soggetto non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate in qualità di locatore (dante causa)”*.

Si veda **la comunicazione di Agenzia delle Entrate all. 6** alla presente.

3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente. Come già esposto, Agenzia delle Entrate comunicava che *“per il soggetto non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati”*.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio _____, in data 17/04/2025 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica



nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue.

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

Compravendita a rogito Dott. _____ in forza di atto notarile di
 del 29/07/2013 rep. 55191/16964
 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 26/08/2013
 ai nn. 44188/32473 di formalità l'odierno Debitore diveniva proprietario della quota di 1/1 del
 bene da potere di _____

4.2 Precedenti proprietà

- _____ sopra generalizzati in forza di
 successione in morte di _____ e
 _____ . Trascrizione accettazione tacita eredità avvenuta in forza di atto
 del notaio _____ del 29/07/2013 rep. 55191/16964 trascritto
 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 26/08/2013 ai
 nn. 44187/32472;
- _____ sopra generalizzata in forza di atto notarile di Compravendita a rogito Dott.
 del 30/04/2008 rep. 18072/6668 trascritto presso l'Agenzia delle
 Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 07/05/2008 ai nn. 26887/15840 di
 formalità da potere di _____ c.f.
- _____ sopra generalizzata in forza di scrittura privata di compravendita in
 autentica del 04/02/1997 rep. 75332 notaio _____ di Milano trascritta a Milano 1 il
 27/02/1997 ai nn. 7583/5502

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio _____, in data 17/04/2025 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

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



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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 07/05/2008 ai nn. 26888/5874 in forza di atto di mutuo del 30/04/2008 notaio di Milano rep. 18073/6669 per € 220.000,00 capitale €110.000,00 della durata di anni 30

A favore:

Contro:

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto a Milano 1 il 17/07/2018 ai nn. 26299 per un credito di € 9.013,31

A favore:

Contro:

Il pignoramento in oggetto è stato abbandonato in ragione del decesso del sig. , e della rinuncia all'eredità degli aventi titolo.

Atto di pignoramento trascritto a Milano 1 il 11/03/2025 ai nn. 5820 per un credito di €105.067,30

A favore:

Contro:

Il quadro D della nota di trascrizione del pignoramento precisa: “ compare nella persona del Curatore dell'eredità giacente avv. ”.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare

Non pertinente.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio . Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 9**). L'Amministrazione condominiale trasmetteva la documentazione che si allega.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,8100

Millesimi Riscaldamento: 9,1000

Millesimi ascensore: 6,1100

Millesimi supercondominio: 1,3700

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: circa € 1.450,00

- spese maturate nella gestione 2024-2025: € 1.440,80

- spese preventivo nella gestione 2025-2026: n.d.



- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 20.340,97
- cause in corso: n.d.

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

Nessuno.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- Tessuti di rinnovamento urbano – (Art. 23 Norme PdR)

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – documentazione reperita):

L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state eseguite opere abusive o comunque suscettibili di sanatoria edilizia.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Milano accesso agli atti di fabbrica e delle successive pratiche di modifiche. Il sottoscritto estraeva copia di:

- Licenza in data 11/05/1962 atti 30105/727/1962

Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale si sono riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di un soppalco nel locale soggiorno-camera
- demolizione di spallette in muratura a separazione tra l'ingresso e il locale soggiorno-camera e tra soggiorno-camera e cucinino.

Tali opere non sono sanabili in quanto non vengono rispettate le altezze interne (soppalco) e viene meno l'antibagno (spallette tra ingresso e soggiorno-camera).

Ai fini della regolarizzazione:

in merito alle spallette tra soggiorno e cucinino: è possibile sanare presentando apposita CILA in sanatoria.

In merito alle spallette tra ingresso e soggiorno, sarà necessario ripristinarle come da planimetria catastale originaria.

In merito al soppalco sarà necessario rimuoverlo.

Dei costi di tutto quanto sopra si terrà conto nella valutazione del bene.

In merito all'agibilità

Non era possibile rinvenire il certificato di agibilità, ciò non significa necessariamente che non sia mai stato rilasciato, ma che attualmente non è disponibile presso i competenti uffici comunali. Questa



circostanza si verifica frequentemente per gli immobili molto datati quale quello in oggetto.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, come già esposto al punto precedente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di un soppalco nel locale soggiorno-camera
- demolizione di spallette in muratura a separazione tra l'ingresso e il locale soggiorno-camera e tra soggiorno-camera e cucinino.

Tali opere non sono sanabili, in quanto non vengono rispettate le altezze interne (soppalco) e viene meno l'antibagno (spallette tra ingresso e soggiorno-camera).

Ai fini della regolarizzazione:

in merito alle spallette tra soggiorno e cucinino: è possibile sanare, presentando apposita CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale.

In merito alle spallette tra ingresso e soggiorno, sarà necessario ripristinarle come da planimetria catastale originaria.

In merito al soppalco sarà necessario rimuoverlo.

Dei costi di tutto quanto sopra si terrà conto nella valutazione del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata 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:

8.1.1 Appartamento con solaio

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO SECONDO				
Appartamento	mq.	27,7	100%	27,7
Balconi	mq.	2,9	25%	0,7
PIANO SETTIMO				
Solaio	mq.	4,4	30%	1,3
		35,0		29,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 1° semestre 2025 – Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA
 Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 2.150 €/mq prezzo max. 2.700€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
 Listino 1 del 2025 – Milano Città - Settore SUD - Cermenate - Ortles
 Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 2.350 €/mq max. 3.225 €/mq
 Listino 1 del 2025 – Milano Città - Settore SUD - Ripamonti - Vigentino
 Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 2.575 €/mq max. 2.975 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agencia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €100.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento monolocale con solaio	A/3	29,7	€ 3.365,42	€ 100.000,00
			TOTALE	€ 100.000,00

Totale LOTTO UNICO € 100.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.



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 UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 100.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: ripristino e sanatoria come descritto in perizia. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 10.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 500,00
	€ 84.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 84.500,00
--	--------------------

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 63.375,00
---	-------------

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.

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €1.450 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €2.900 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

Prezzo valutato da LIBERO: € 84.500,00 - €2.900,00 = € 81.600,00

Prezzo valutato da occupato (solo per completezza): € 63.375,00 - €2.900,00 = € 60.475,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

N.p. – immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Il sottoscritto _____ 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 posta 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 12 gennaio 2026

I'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Risposta Agenzia delle Entrate in merito a contratti e/o comodati
- all. 7.** Certificato notarile ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Comunicazione amministratore e documentazione condominiale fornita
- all. 10.** Copie estratti atti di fabbrica consultati
- all. 11.** aggiornamento ispezioni ipotecarie
- all. 12.** Regolamento condominio e supercondominio
- all. 13.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14.** Copia privacy della perizia

