

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1130/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Vignate, Via Manzoni, 16



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803*

e-mail: anita@temellinistudio.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Vignate – Via Manzoni n. 16**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico] con cantina

DATI CATASTALI									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
6	827	14	A/3	4	S1 - T	3,5 Vani	€ 216,91	Alessandro Manzoni n. 16	*****

Stato occupativo: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da uno dei debitori.

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno oltre ai debitori

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	61,00	€ 1.655,80	€ 101.003,18,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento con cantina)
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova (€ 94.353,02) arrotondato

Totale € 94.000,00

LOTTO 001

Appartamento con cantina e autorimessa in comune di Vignate, Via A. Manzoni n. 16

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Vignate (MI) via Alessandro Manzoni n. 16** appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto soggiorno con cucina dotato di balcone, un ulteriore locale, bagno e un vano pertinenziale ad uso cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1. ***** nata a Milano (MI) il **/**/19** CF: *****
2. ***** nata a Foggia (FG) il **/**/19** CF: *****
3. ***** nato a Orta Nova (FG) il **/**/19** CF: *****
4. ***** nata a MILANO (M) il **/**/19** CF: *****
5. ***** nato a Cologno Monzese (MI) il **/**/19** CF: *****
6. ***** nata a Orta Nuova (FG) IL **/**/19** CF: *****
7. ***** nato a Cologno Monzese (MI) il **/**/19** CF: *****
8. ***** e nato a Orta Nova (FG) il **/**/19** CF: *****

per l'importo di € 6.142,06 oltre accessori

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Vignate, **Fg. 6, mapp. 827, sub. 14**, cat. A/3, cons. 3,5 vani

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vignate come segue: (Cfr. all. D)

Intestati:

- ***** per il diritto di Nuda proprietà per **1/12**;
- ***** per il diritto di Nuda proprietà per **2/12**;
- ***** per il diritto di Nuda proprietà per **2/12**;
- ***** Giuseppina per il diritto di Nuda proprietà per **1/12**;
- ***** per il diritto di Nuda proprietà per **2/12**;
- ***** per il diritto di Nuda proprietà per **2/12**;
- ***** per il diritto di Usufrutto per **1/1**;
- ***** per il diritto di Nuda proprietà per **2/12**.

Dati identificativi: **fg. 6 part. 827 sub. 14**

Dati classamento: Rendita € 216,91; Categoria A/3; Classe 4; Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: via Alessandro Manzoni n. 16 Piano T- S1

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 19/06/2003 Pratica n. 561946 in atti dal 19/06/2003 COSTITUZIONE (n. 3663.1/2003)

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

Corsello comune boxes al sub. 1; altra unità immobiliare; parti comuni, altra unità immobiliare.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

Vano altra cantina; vano altro cantina; vano altro cantina; corridoio comune di accesso.

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vignate

Fascia/zona: Centrale.

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: Supermercato (buono), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (ottimo), carabinieri comando Melzo (discreto), Polizia Locale Cornaredo (ottimo), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (discreto).

Principali collegamenti pubblici: La stazione ferroviaria di Vignate dista circa 300 m e le principali linee di collegamento sono il treno suburbano S5 Varese-Treviglio e il treno regionale R4 "Brescia-Treviglio-Milano".

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 km vi è l'imbocco della Strada Provinciale Cassanese SP103 ingresso "Vignate-Via Galileo", che si collega con l'autostrada A58 (TEEM).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde con rivestimento di tegole;
- accesso al condominio: cancello pedonale in ferro;
- scala interna: presente;

- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da soggiorno con cucina, camera, disimpegno, bagno, balcone e un vano pertinenziale ad uso cantina posto al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: nord;
- pareti: muratura rivestita con intonaco colorato, rivestimento in piastrelle di ceramica chiara in bagno e in angolo cottura.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica chiara uniforme con posa dritta per tutti gli ambienti, in bagno le piastrelle si differenziano per dimensione, cromia e posa.
- infissi esterni: in legno doppio vetro con persiane oscuranti in legno. Tenda da sole elettrica sul balcone.
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: porte a battente in legno tamburato.
- imp. citofonico: presente citofono;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia (non si conosce lo stato);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente in soggiorno;
- altezza dei locali: pari a 2.70 m
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: calcestruzzo;
- pareti: blocchi verniciati;
- plafone: imbiancato;

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in Via Alessandro Manzoni n. 16, in posizione centrale nel territorio comunale di Vignate, all'interno del tessuto urbano consolidato e in prossimità del nucleo storico e dei principali servizi pubblici e commerciali del paese. La zona risulta caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale e dalla presenza di attività e servizi di quartiere.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non in possesso dell'amministrazione. (Cfr. All. A)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non in possesso dell'amministrazione. (Cfr. All. A)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/06/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'intervento del custode Avv. Giada Belardinelli, si è accertato che l'immobile risulta essere occupato da uno dei debitori.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 05/08/2026 (Cfr. all. A):

“Con riferimento alla sua richiesta in oggetto, pervenuta in data 30 luglio 2026 prot. n. 298102, e riguardante l'esecuzione immobiliare n. 1160/2026 R.G.E., avviata presso il Tribunale Ordinario di Milano, in relazione a – ***** – Le comunico che, a nome dei soggetti indicati, ad oggi non risultano registrati contratti di locazione, nei quali essi figurino come danti causa.

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

1. ***** - proprietà per la quota di 1/1 di usufrutto dal 17/02/2012

***** – proprietà per la quota di 2/12 ciascuno di nuda proprietà dal 17/02/2012
***** – proprietà per la quota di 1/12 ciascuno di nuda proprietà dal 17/02/2012

In forza di atto per causa di morte ed accettazione espressa di eredità in autentica Notaio Dott. Gavazzi Aurelio (Notaio in Cologno Monzese) in data 17/02/2012 rep. nn. 285894/43118 trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data **24/02/2012** ai nn. **20055/13390**

A/c della sig.ra ***** (quota di 1/1)

Riferito a:

- fg. 6 part. 827 sub. 14 (catasto di Vignate)

N.B. Testamento olografo pubblicato con verbale del 17/02/2012 in autentica Notaio Dott. Gavazzi Aurelio (Notaio in Cologno Monzese) rep. n. 285894/43118 e trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 24/02/2012 ai nn. 20054/13389.

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. ***** riceve da ***** la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e da ***** la quota di 1/1 del diritto di Usufrutto in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Mele Aminta (notaio in Segrate) in

data 16/10/2008 al rep. nn. 78867/8038 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **23/10/2008** ai nn. **160489/103530**.

Riferito a:

fg. 6 part. 827 sub. 14 (catasto di Vignate)

3. ***** , ***** , ***** , ***** , ***** ricevono da ***** la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Brienza Arturo (notaio in Milano) in data 06/10/2003 al rep. nn. 30616/10445 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **20/10/2003** ai nn. **151789/91393**.

Riferito a:

- fg. 6 part. 827 sub. 14 (catasto di Vignate)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Fabio Franco notaio in Canegrate (VA) alla data del 22/01/2026, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(Cfr. all. B)**) alla data del 28/07/2026 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

4. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **08/03/2013** ai nn. **22329/3581** derivante da decreto ingiuntivo in data 31/10/2012 rep. 5228/2012
a favore di Unicredit Spa con sede in Roma (RM) c.f. 00348170101
contro ***** per la quota di 1/12
Importo ipoteca € 40.000,00 di cui € 40.000,00 di capitale
Gravante sui seguenti immobili:
- fg. 6 part. 827 sub. 14 (catasto di Vignate)
Oltre ad altri beni non oggetto della procedura
5. **Ipoteca amministrativa** iscritta il **09/08/2019** ai nn. **109535/20804** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 09/08/2019 rep. 14568/6819
a favore di Agenzia delle entrate - riscossione con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuno

Conformità degli impianti: non disponibile

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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

Non riscontrati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata successivamente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Vignate: città di formazione storica e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- i. Concessione edilizia n.10/01 – prot. 3080/01;
- ii. Variante alla concessione edilizia prot. n. 19566/02 del 27/07/2003;
- iii. Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: presente

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo gli immobili risultavano conformi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano conformi.

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 dalla 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:

Corpo A:

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: Avv. Giada Belardinelli

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Rag- guagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T					
Appartamento	mq 59,08		mq 59,08	Nord	Buone
Balcone	mq 5,88	0,30	mq 1,76	Nord	Buone
Piano S1					
Cantina	mq 3,48	0,30	mq 1,04	/	Buone
Totale			mq 61,89		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 62,00		

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)

Periodo: 2° semestre 2026

Comune: Vignate

Fascia/Zona: zona B1 – Intero centro urbano

- Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. **1.300,00** / prezzo max **1.650,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **5 € – 6,7 € euro/mq x mese** (305 – 408,7 €/mese)

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Vignate

Fascia/Zona: periferia

- Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. **1.300,00** / prezzo max. **2.000,00** (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valori di vendita **1.986,00 – 1787,00 – 1.752,94** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	Mq. 61,00	€ 1655,80	€ 101.003,18
				€101.003,18

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

VALORE LOTTO 001 € 101.003,18

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi € 5.050,16

Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: € 800,00 x 2 € 1.600,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 94.353,02
arrotondato **€ 94.000,00**

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Zibido San Giacomo li: 25/09/2026

I'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali