Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 81/26

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano MI

Via Giovita Scalvini n°3



Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano MI Via Giovita Scalvini 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 131, particella 449, subalterno 35 (A3)

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da locatario con titolo opponibile al procedimento

Contratti di locazione in essere
Contratto registrato a Milano 1 il 26/11/2025 ai nn. 036964 3T
Tipologia contratto: 12 mesi con scadenza 12/11/2026

Il contratto è opponibile al procedimento poiché stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 26.03.2026.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:	non ricorre il caso
da occupato:	€ 124.000,00

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

LOTTO 001

(Appartamento con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Giovita Scalvini n.3 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto della scala C e piano quinto composto da tre locali oltre servizio, disimpegno, balcone e solaio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: *(all. 8)*

Intestati: **omissis** Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 131 part. 449 sub. 35**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 464,81€

Indirizzo: Via Giovita Scalvini 3, scala C

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord: cortile comune; a est: cortile comune; a sud: altra proprietà; a ovest: vano scala comune

del solaio: a nord: cortile e vano scale comune; a est: cortile comune ed altra proprietà; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano MI

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Destinazione: Residenziale

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

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 Carrefour in Via Maffucci 18 a 300m circa, supermercato Tigros in Via Baldinucci 73 a 500m circa, farmacia Imbriani in Via degli Imbriani 28 a 500m circa; scuola media statale in Via Maffucci 60 a 500m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea tram 2 (P.le Negrelli – P.za Bausan) a 250m circa, linea bus 90 (Lotto – Isonzo) a 250m circa, linea bus 91 (Isonzo – Lotto) a 250m circa, linea bus 92 (Bovisa – V.le Isonzo) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 Km circa svincolo A4 Cormano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2)*

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 8 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito precedentemente al 1 settembre 1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all. 2)*

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto della scala C, composta da ingresso in disimpegno, soggiorno con angolo cucina, due camere, bagno, balcone e solaio.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: in carta da parati;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in legno e doppio vetro con persiane in legno;
- porta d'accesso: anta doppia in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno e vetro con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

- altezza dei locali: fino a m. 3,05 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

Solaio:

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: tinteggiate.

2.4. Breve descrizione della zona

3. L'immobile si trova in periferia nord di Milano, nel quartiere Bovisa, in prossimità di Viale Bodio e Via degli Imbriani.

3.1. Certificazioni energetiche

Non esistente

3.2. Certificazioni di conformità degli impianti

Non esistente

3.3. Certificazioni di idoneità statica

Esistente

3 STATO OCCUPATIVO

4.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/06/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che l'immobile è occupato da locatario con contratto di locazione, per l'importo annuale di euro 6.480,00 con pagamento a cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

4.2. Esistenza contratti di locazione *(all. 5)*

Contratto registrato a Milano 1 il 26/11/2025 ai nn. 036964 3T
Tipologia contratto: 12 mesi con scadenza 12/11/2026

Il contratto è opponibile al procedimento poiché stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 26.03.2026.

Note: il contratto è del tipo 12 mesi senza rinnovo e con annullamento alla scadenza; per disdetta occorre inviare raccomandata AR prima della naturale scadenza.

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

4 PROVENIENZA (*all. 6)*

5.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 29.05.2001.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Averoldi Giovanni in data 29.05.2001 rep. nn. 85491/20142 trascritto a Milano 1 in data 05.06.2001 ai nn. 33199/22652.

5.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all. 1)*

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Elena Barbi Notaio in Milano MI alla data del 31.03.2026, implementata dall'acquisizione del titolo 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. 1)*** alla data del 12.08.2026 si evince:

4.1. 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 ad eccezione del fondo patrimoniale descritto successivamente.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 02.08.2010 ai nn. 47896/10747 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott.ssa Della Chà Chiara in data 30.07.2010 rep. 6147/3780.
Importo ipoteca € 120.000,00

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

- **Pignoramenti**

  Pignoramento del 08.04.2011 rep. 6416 trascritto il 29.04.2011 ai nn. 25562/16884

  Pignoramento del 24.06.2021 rep. 8501 trascritto il 16.07.2021 ai nn. 58712/41205

  Pignoramento del 03.06.2024 rep. 12648 trascritto il 27.06.2024 ai nn. 43857/33030

  Pignoramento del 02.03.2026 rep. 9 trascritto il 26.03.2026 ai nn. 20387/14629

- **Altre trascrizioni**

  Costituzione Fondo Patrimoniale del 27.06.2023 rep. 23716/15736 trascritto il 30.06.2023 ai nn. 46857/35242 contro omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di omissis.

Eventuali note/osservazioni

Come indicato nell'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente **(all. 1)**, è presente un atto di costituzione di fondo patrimoniale redatto dal Dott. Biotti Carlo notaio in Milano che include l'immobile in esame a favore di omissis.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Quattrini S.a.S. con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 13,00

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobili 2.750,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 11.660,66€ per spese ordinarie, 605,39€ per spese straordinarie al 14.07.2026.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è risalente al 1930.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. 7)*

- Nulla Osta per opere edilizie del 12.02.1929 atti 71353/1928;
- Nulla Osta per opere edilizie del 17.10.1929 atti 167341/1928;
- Licenza agibilità del 13.06.1030 atti 143102;
- Licenza agibilità del 19.08.1931 atti 660;
- Licenza per opere edilizie del 16.05.1960 atti 94168/1960;
- Licenza di occupazione del 18.06.1967 atti 181078.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria catastale poiché non è presente il balcone posto a servizio della camera ad est, e non è presente il solaio posto al piano superiore.
Regolarizzabili mediante: nuova planimetria
Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€

8 CONSISTENZA

7.1. 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	70,00	1,00	70,00
balcone	mq	3,00	0,30	0,90
solaio	mq	6,00	0,25	1,50
TOTALE		**79,00**		**72,40**
		mq lordi		**mq commerciali**

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

9 STIMA

8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA che dà quotazioni da 1.750,00€ a 2.600,00€

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (3.500,00€ - 4.500,00€ al mq);

- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2025 (2.100,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A3	72,40	2.500,00	€ 181.000,00
			Totale	**€ 181.000,00**

8.4. 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 € 181.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 9.050,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 1.000,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 5.500,00

Prezzo base d'asta Lotto 001al netto delle decurtazioni LIBERO **non ricorre il caso**

Prezzo base d'asta Lotto 001al netto delle decurtazioni OCCUPATO **€ 124.000,00**

Nota 1: in caso si giunga alla scadenza naturale del contratto di locazione al 12.11.2026, quindi decadono le condizioni di opponibilità al procedimento diventando l'immobile libero, allora il prezzo al netto delle decurtazioni allo stato libero diventa di 165.500€.

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

Nota 2: 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

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Per determinare se i canoni di locazione si possano o meno considerare vili ai sensi del dell'art. 2923 comma 3 CPC lo scrivente ha calcolato il minimo e massimo canone possibile, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2025 qui di seguito riportate, e le ha confrontate con il canone applicato.

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3400	4900	L	11,9	18	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2650	3400	L	9,3	12	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2600	L	7	9,2	L

Il valore di canone minimo di zona è pari a 7€ al mq al mese.
Il valore di canone massimo di zona è pari a 9,2€ al mq al mese.

Per il sub 35 in esame corrisponde a:
7,0€ x 72,40mq x 12 mesi =6.081,60€ minimo
9,2€ x 72,40mq x 12 mesi = 7.992,96€ massimo

Canone attuale: 6.480,00€
Il canone è superiore al valore minimo di zona ed è inferiore al valore massimo di zona, ma non è inferiore al canone massimo diminuito di un terzo, che è pari a 5.328,64€ annui.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Come indicato nell'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente **(all. 1)**, è presente un atto di costituzione di fondo patrimoniale redatto dal Dott. Biotti Carlo notaio in Milano che include l'immobile in esame a favore di omissis.

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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.

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037

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: 12/08/2026 l'Esperto Nominato

ALLEGATI

1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;

2) Descrizione del bene;

3) Fotografie;

4) Planimetria catastale;

5) Contratto di locazione;

6) Atto provenienza;

7) Licenza di occupazione del 18.06.1967;

8) Visura storica.

Firmato Da: MARIANI ALBERTO FAUSTO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aa31ab7f676f1e6596a0d29540f037