

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 156/25**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano MI  
Via Gluck n°3



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano MI, Via Gluck 3

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 227, particella 505, subalterno 5 (C1)

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Contratto registrato a Gorgonzola il 01/04/2021 ai nn. 1478 3T  
Tipologia contratto: 6 anni + 6 anni con scadenza 31/03/2027

**Il contratto è opponibile al procedimento poiché stato stipulato in data precedente alla trascrizione del pignoramento del 28.02.2025.**

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 49.000,00

da occupato: € 37.000,00



## LOTTO 001

(Negozio e cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano MI, Via Gluck n.3 negozio ad una vetrina, posto al piano terreno composto da un locale ingresso ed accettazione, cantina.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 100/100 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] coniugato in regime di separazione di beni all'atto dell'acquisto;

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 10)

Intestati: [REDACTED] proprietà 100/100

dati identificativi: **fg. 227 part. 505 sub. 5**

dati classamento: categoria C/1, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 683,79€

Indirizzo: Via Gluck 3

Dati derivanti da: visura storica

##### 1.4. Coerenze

Del negozio: a nord: altra proprietà; a est: Via Gluck; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà e cortile comune.

Della cantina: a nord: altra proprietà; a est: Via Gluck; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà e corsello comune.

##### 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: semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

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 Carrefour Express in Via Edolo 26 a 300m circa, farmacia Lloyds comunale 59 in Via Zuretti 9 a 250m circa; asilo nido Gaia in Via Battaglia 38 a 500m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea tram 5 (Niguarda – Ortica) a 250m circa, linea tram 10 (V.le Lunigiana – P.zza XXIV Maggio) a 250m circa, linea bus 42 (Bicocca – Centrale) a 250m circa, linea bus 43 (P.zza Firenze – P.zza Greco) a 250m circa, linea bus 81 (Lambrate – Sesto Marelli) a 250m circa, linea bus 87 (Centrale – Villa San Giovanni).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3.500 m circa svincolo A51 (Tangenziale Est) Lambrate.

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

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di un piano fuori terra costruito nel 1964.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco a vista;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- scala interna: non esistente
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

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

Negozio, posto al piano terreno, composto da un locale ingresso ed accettazione, cantina.

### Corpo A:

Negozio:

- esposizione: doppia;
- pareti: stabilitura normalmente tinteggiata;
- pavimenti: in marmette di marmo ad opus incertum;
- infissi esterni: in metallo e vetro singolo con serranda in metallo;
- porta d'accesso: anta singola in metallo e vetro;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale;
- servizi igienici: non presenti;
- impianto di condizionamento: non presente;



- altezza dei locali: fino a m. 3,90 circa;
- condizioni generali del negozio: scarse essendo abbandonato da tempo.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in zona nord-est di Milano, in prossimità della circonvallazione esterna e di Viale Lunigiana.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibili

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/07/2027, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che l'immobile è libero; tuttavia esiste un contratto di locazione commerciale in essere, per l'importo annuale di euro 4.800,00 con pagamento a cadenza mensile.

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

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Contratto registrato a Gorgonzola il 01/04/2021 ai nn. 1478 3T  
Tipologia contratto: 6 anni + 6 anni con scadenza 31/03/2027

**Il contratto è opponibile al procedimento poiché stato stipulato in data precedente alla trascrizione del pignoramento del 28.02.2025.**

Note: il contratto è del tipo 6 anni + 6 anni e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

Note: esiste un contratto di locazione commerciale, per lo stesso immobile, registrato il 17.07.2015, con scadenza 03.06.2021 ragionevolmente non rinnovato e sostituito dal contratto in essere sopra indicato.



## 4 PROVENIENZA (all. 6)

### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 29.07.2005.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Luppi Sergio di Milano in data 29.07.2005 rep. nn. 57950/6603 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 05.08.2005 ai nn. 34205/61550.

### 4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà dei [REDACTED] per titoli ante ventennio.

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giacomo Pieraccini notaio in Arezzo alla data del 26.03.2025, 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 12.06.2025 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

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

Servitù di passo

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Michele Zanuso di Milano in data 18.10.1960 rep. nn. 57997 di repertorio, trascritto a Milano in data 11.11.1960 al vol. 48989 art. 34494.

Regolamento di condominio

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Michele Zanuso di Milano in data 28.03.1974 rep. nn. 175923/16603 di repertorio, trascritto a Milano in data 24.04.1974 ai nn. 11086/9422.

Eventuali note: convenzione per comunione di cortili e servitù "altius non tollendi, non edificandi".



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

• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 05.08.2005 ai nn. 15661/61551.

a favore di [REDACTED]

Importo € 102.000,00

**Ipoteca legale** iscritta il 29.04.2013 ai nn. 3238/21734.

a favore di [REDACTED]

Importo € 156.012,92

**Ipoteca legale** iscritta il 20.11.2014 ai nn. 8975/58826.

a favore di [REDACTED]

Importo € 265.786,26

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 03.01.2025 rep. 2232 trascritto il 28.02.2025 ai nn. 9604/13280 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio di Via Gluck 3 in Milano.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**4.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6 CONDOMINIO**

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

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 23,00

**5.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.000,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 3.064,47€ di spese ordinarie, 566,20€ di sostituzione centrale termica, 1.515,07€ di rifacimento facciate, 470,70€ conguaglio di rifacimento facciate alla data del 11.07.2025.

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 iniziata precedentemente al settembre 1967.

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

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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.

**6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7 e 8)**

- Licenza opere edilizie del 24.02.1958 n.27461/7121.
- Licenza opere edilizie del 20.02.1960 n.252127/51612.
- Licenza di occupazione del 13.07.1966 n.86.

**6.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo il negozio risultava non conforme: la planimetria reale del negozio è differente dalla planimetria depositata nell'ultima pratica edilizia poiché il negozio presenta una sola vetrina o luce verso strada, mentre nella planimetria depositata negli atti di fabbrica originali, si presentava unito ad altri vani.

Nel negozio è stato rinvenuto un soppalco che non è sanabile poiché non ha le altezze minime.

Regolarizzabile mediante:

- CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: separazione tra negozio ed altri vani e diversa distribuzione degli ambienti.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

- Rimozione soppalco

Oneri totali:

Rimozione e smaltimento soppalco 2.500,00€

Oneri Totali: **€ 5.000,00**



### 6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme: la planimetria reale del negozio è differente da quella catastale poiché è stato ricavato un soppalco che tuttavia, per regolarizzazione edilizia va rimosso.

## 8 CONSISTENZA

### 7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa 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 londa	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozi	mq	21,00	1,00	21,00
cantina	mq	10,00	0,25	2,50
TOTALE		<b>31,00</b>		<b>23,50</b>
<b>mq londi</b>				<b>mq commerciali</b>

## 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 2024 zona: semicentrale/ STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO che dà quotazioni da 2.100,00€ a 2.600,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (3.100,00€ - 4.500,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2024 (2.500,00€ vie non di passaggio).



### 8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
negozi	C1	23,50	2.500,00	€ 58.750,00
			Totale	<b>€ 58.750,00</b>

### 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 € 58.750,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 2.937,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 5.000,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 2.000,00

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 48.850,00

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO** € 36.600,00

Nota: 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 2024 qui di seguito riportate, e le ha confrontate con il canone applicato.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1100	L	4,6	6,3	L
Negozi	NORMALE	2100	2600	L	11,5	17	L
Negozi	Ottimo	2700	4600	L	16,1	29	L

Il valore di canone minimo di zona è pari a 3,5€ al mq al mese.

Per l'immobile in esame corrisponde a:

11,5€ x 23,5mq x 12 mesi = 3.243,00€ minimo

17,0€ x 23,5mq x 12 mesi = 4.794,00€ massimo

Canone attuale: 4.800,00€

Il canone è superiore ai valori minimi ed ai valori massimi di zona.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un solo ingresso e locale unico.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

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.

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: 15/09/2025

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Contrato di locazione;
- 6) Atto provenienza
- 7) Licenza occupazione;
- 8) Planimetria depositata in atti di fabbrica;
- 9) Regolamento condominiale;
- 10) Visura storica;
- 11) Certificato stato civile eseguito.

