

---

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 1276/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**  
Custode Giudiziario: **Avv. Carlo Bossi**

**LOTTO 1** beni immobili siti in  
**Milano (MI) Viale Achille Papa n. 26-28**



## RELAZIONE DI STIMA

**Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria**

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084  
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253  
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Corpo: A**

**Bene immobile sito in:** Milano viale Achille Papa 26

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** Foglio: 214 - Particella: 68 - Subalterno: 39;

**Corpo: B**

**Bene immobile sito in:** Milano viale Achille Papa 26-28

**Categoria:** Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** Foglio: 214 - Particella: 70 - Subalterno: 126;

**Corpo: C**

**Bene immobile sito in:** Milano viale Achille Papa 26-28

**Categoria:** Cantina [C2]

**Dati Catastali:** Foglio: 214 - Particella: 70 - Subalterno: 221;

### 2. Stato occupativo

**Corpo A:**

al sopralluogo occupato con contratto di locazione

**Corpo B e C**

al sopralluogo occupato dai debitori

### 3. Creditori

**Corpo: A e B**

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

**Creditori Intervenuti:**

[REDACTED]

### 4. Comproprietari

**Corpo: A, B, C**

Nessun comproprietario al di fuori degli esecutati

**5. Continuità delle trascrizioni**

**Corpo:** A, B, C

**Continuità delle trascrizioni:** sì

**6. Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Corpo:** A + B + C

**Prezzo da libero:** € 633.000,00

**Prezzo da occupato:** € 538.000,00

## Lotto 001

(Appartamento con cantina e box)

### OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, Viale Achille Papa, al civico 26, fabbricato "B", definito nell'atto di provenienza come segue: "*appartamento al piano dodicesimo dell'edificio B, contraddistinto con l'interno n. 37, composto da disimpegno, soggiorno/cucina, ripostiglio, due camere, due bagni e due balconi con annesso box autorimessa al piano interrato, distinto con l'intero n. 30*". Si noti che il box citato nell'atto è costituito dal Corpo B della presente relazione.

Si specifica inoltre che l'unità immobiliare è dotata di locale a uso esclusivo, meglio evidenziato graficamente nell'allegato "G" dell'atto di acquisto notaio Alfonso Colombo del 29/05/2008 Rep. 135.810, il cui elaborato è riprodotto tra gli allegati alla presente perizia. Trattasi di

piccolo vano accessibile dal balcone principale e attualmente adibito a lavanderia.

## 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

## 1.3 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:

### Intestati:

[REDACTED] con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;

### Dati identificativi:

Fg. n. 214; Mapp. n. 68, Sub. 39

### Dati classamento:

Cat A/2, classe 5, consistenza vani 6; superficie catastale: totale 112 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 103 m<sup>2</sup>; rendita € 1.239,50.

### Indirizzo:

VIALE ACHILLE PAPA n. 26 Piano 12;

### Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2023 Pratica n. MI0454700 in atti dal 15/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 454700.1/2023).

## 1.4 Coerenze:

### dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune, vano ascensore, locale a uso esclusivo (sub. 2), altra unità immobiliare, cortile comune su due lati, vano scala comune.

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

non rilevate.

**CORPO: B**

**1.6 Descrizione del bene**

Piena proprietà di **Box** sito in Milano, Viale Achille Papa, al civico 26-28, definito nell'atto di acquisto come segue: "box a uso autorimessa privata di pertinenza, posto al piano interrato, contraddistinto con il numero interno n. 30".

**1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato**

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

[REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.8 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:**

**Intestati:**

[REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;  
[REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

**Dati identificativi:**

Fg. n. 214; Mapp. n. 70, Sub. 126

**Dati classamento:**

Cat C/6, classe 8, consistenza 20 m<sup>2</sup>; superficie catastale: totale 23 m<sup>2</sup>; rendita € 228,27.

**Indirizzo:**

VIALE ACHILLE PAPA n. 26-28 Piano S1;

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2023 Pratica n. MI0462138 in atti dal 20/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 462138.1/2023).

**1.9 Coerenze:**

**del box, in senso orario** (riportate dall'atto di acquisto in quanto la planimetria catastale è carente di alcune informazioni sulle adiacenti U.I.):  
cantine di cui ai subalterni 221 e 220, parti comuni su due lati, box ad uso autorimessa di cui al subalterno 125, cantina di cui al subalterno 222.

**1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:**

non rilevate.

**CORPO: C**

**1.11 Descrizione del bene**

Piena proprietà di **Cantina** sito in Milano, Viale Achille Papa, al civico 26-28, definito nell'atto di acquisto come segue: "vano di cantina di pertinenza posto al piano interrato, contraddistinto con il numero interno 3".

**1.12 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.13 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:**

**Intestati:**

[REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Dati identificativi:**

Fg. n. 214; Mapp. n. 70, Sub. 221

**Dati classamento:**

Cat C/2, classe 4, consistenza 1 m<sup>2</sup>; superficie catastale: totale 2 m<sup>2</sup>; rendita € 1,55.

**Indirizzo:**

VIALE ACHILLE PAPA n. 26-28 Piano S1;

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2023 Pratica n. MI0462234 in atti dal 20/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 462234.1/2023).

**1.14 Coerenze:**

**della cantina, in senso orario** (riportate dall'atto di provenienza in quanto la planimetria catastale è carente di alcune informazioni sulle adiacenti U.I.): parti comuni, cantina di cui al subalterno 220, box ad uso autorimessa di cui al subalterno 126, cantina di cui al subalterno 222.

**1.15 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:**

non rilevate.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

<b>Comune:</b>	MILANO
<b>Caratteristiche zona:</b>	Periferica/MUSOCCO/CERTOSA.
<b>Destinazione:</b>	prevalentemente residenziale
<b>Tipologia prevalente:</b>	abitazioni civili
<b>Urbanizzazioni:</b>	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 15 minuti (Istituto Comprensivo Statale Alda Merini). Tra i servizi rilevanti in prossimità, il parco Portello e il Monte Stella. Il Centro commerciale di piazza Portello dista circa 500 metri.
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 500 m. fino alla fermata del tram 1. Il tempo stimato fino al Duomo complessivamente è di circa 40 minuti.
<b>Collegamento alla rete autostradale</b>	le autostrade sono immediatamente raggiungibili passando per via Alcide De Gasperi.

### 2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Il complesso immobiliare, denominato Torri Stella, completato nel mese di dicembre dell'anno 2007, è formato da due edifici residenziali, il più alto di n. 14 piani fuori terra (Fabbricato "B" o torre Antares), il più basso di n. 12 piani fuori terra (Fabbricato "C" o torre Mizar), oltre ad un piano interrato comune adibito a cantine e autorimessa.

Il complesso immobiliare è di tipo signorile, con presenza rilevante di verde condominiale e vasche d'acqua; al piano terra degli edifici, dai titoli edilizi, risultano locali destinati a sala riunione condominiale e palestra. I fabbricati, nelle porzioni esterne e nelle parti comuni interne, si presentano in buono stato di manutenzione.

Strutture:	Calcestruzzo armato.
Facciate:	Facciata ventilata.
Accesso:	Portoncino metallico.
Androne:	Rivestimento in resina/cemento.

Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Presente
Portineria:	Presente come edificio autonomo
Condizioni generali:	Buone

### 2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

#### **CORPO: A**

Appartamento posto al dodicesimo piano, composto da disimpegno, soggiorno/cucina, ripostiglio, due camere, due bagni e due balconi. L'unità immobiliare si trova in buone condizioni. È inoltre compreso un piccolo locale a uso esclusivo accessibile dal balcone principale. Si è riscontrata la presenza di un'infiltrazione nell'unità immobiliare. N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Pavimenti e rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti locali principali:	Parquet.
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Porte interne:	Legno. Condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	Legno doppio vetro con zanzariere. Condizioni: sufficienti.
Oscuramenti:	Tapparelle motorizzate. Condizioni: buone.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di acqua calda centralizzata e gas per i fuochi cottura. Condizioni: funzionante Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.

Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC, bidet, doccia, vasca). Condizioni: funzionante Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.
Impianto termico	Riscaldamento centralizzato con distribuzione a fan coil. Condizioni: funzionante Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.
Condizionamento	Impianto centralizzato con distribuzione a fan coil. Condizioni: funzionante Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.
Impianto antifurto	Presente.
Certificazione energetica	Presente. APE 1514602256121 Registrato il 05/06/2021. Classe energetica C.

**CORPO: B**

Box posto al piano interrato con ascensore al piano e accesso carrabile tramite cancello automatizzato, che conduce al corsello comune.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni.

Porta basculante:	Metallica ad apertura manuale. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Calcestruzzo a vista. Condizioni: discrete (presenza di salnitro).
Pareti:	Blocchetti di calcestruzzo. Condizioni: discrete.
Pavimenti:	Calcestruzzo lisciato. Condizioni: discrete.

---

Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.
--------------------	---

---

**CORPO: C**

Cantina posta al piano interrato con ascensore al piano.  
L'unità immobiliare si trova in buone condizioni.

---

Porta di accesso:	Metallica. Condizioni: buone.
Plafoni:	Calcestruzzo a vista. Condizioni: discrete.
Pareti:	Blocchetti di calcestruzzo. Condizioni: discrete.
Pavimenti:	Calcestruzzo liscio. Condizioni: discrete.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.

---

**2.4 Breve descrizione della zona**

La zona del Portello ha carattere prevalentemente residenziale e ha subito importanti interventi di rinnovamento urbano negli ultimi anni, comportanti un generalizzato aumento dei valori immobiliari. L'area in cui sorge l'immobile è caratterizzata da una buona presenza di verde urbano.

**2.5 Certificazione energetica**

Effettuando una ricerca presso il catasto energetico CENED si è riscontrato che il Corpo A è dotato di attestato di prestazione energetica.

**2.6 Certificazione di idoneità statica**

Non presente.

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1 Detenzione del bene**

Nel corso del sopralluogo effettuato il 15/05/2025 si è constatato che l'appartamento è attualmente locato.  
I rimanenti immobili sono occupati dai debitori esecutati.  
Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate e a documentazione fornita dai debitori eseguiti, risulta che l'unità immobiliare residenziale (Corpo A) è interessata da contratto di locazione n. 17413 serie 3T anno 2024, ancora in essere, valido dal 01/09/2024, registrato in data 11/07/2024 e con scadenza 31/08/2027.

## 4 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE Corpo A

Il canone di locazione in esame per il Corpo A, pari a € 12.000 annui (equivalenti a circa € 8,9/mq/mese per una superficie catastale di 112 mq), risulta sensibilmente inferiore ai valori di riferimento pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la microzona di Viale Achille Papa, Milano, che per immobili di tipologia 'ottima' sono compresi tra 13,6 e 22 €/mq/mese (con corrispondente canone annuo compreso fra € 18.280 e € 29.570). Lo scostamento, pari a oltre il 30% rispetto al limite minimo OMI, porta a concludere che il canone convenuto non possa considerarsi congruo rispetto ai valori correnti di mercato e debba qualificarsi come vile.

## 5 PROVENIENZA

### 5.1 Attuali proprietari:

#### CORPO: A e B

[REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;  
[REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

In forza di atto di cessione dei beni, TRASCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 27555 Registro Generale 43994, Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 295296/47710 del 27/07/2009, ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, in esecuzione di accordi in sede di separazione consensuale.

#### CORPO: C

[REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;  
[REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

In forza di atto di cessione dei beni, TRASCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 27555 Registro Generale 43994, Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 295296/47710 del 27/07/2009, ATTO TRA VIVI

- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, in esecuzione di accordi in sede di separazione consensuale.

## 5.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio i beni erano di proprietà di [REDACTED], che ne deteneva la piena proprietà, in forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 12/06/2008 - Registro Particolare 20752 Registro Generale 34853, Pubblico ufficiale COLOMBO ALFONSO Repertorio 135810/20465 del 29/05/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Precedentemente, l'area ed edifici (NCEU Foglio 214 Particella 52, riportato in NCT a Foglio 214 Particella 52) su cui sono sorti gli immobili oggetto della presente procedura erano di proprietà di [REDACTED], per i diritti pari a 1/1, in forza di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Colombo Alfonso del 21 luglio 2005 repertorio n. 124540/17290 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 26 luglio 2005 al numero di registro generale 56417 e numero di registro particolare 31182. Precedentemente area e immobili erano proprietà di [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in forza di titoli ultraventennali.

## 6 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate, alla data del 29/06/2025, si evince:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 6.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 6.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

per quanto riguarda patti e condizioni riportati nel regolamento di condominio e negli atti di provenienza allegati alla presente relazione. Si specifica in proposito che le convenzioni urbanistiche menzionate, "Convenzione Quadro" tra il Comune di Milano e la [REDACTED] con atto 24/05/2001 n. 146279 Rep. Notaio Giovanni Ripamonti di Milano e "Convenzione Attuativa" a completamento della procedura amministrativa con atto 10/10/2003 n. 153855/14043 Rep stesso Notaio, trascritto a Milano 1 con nota 28/10/2003 nn. 56635/85953, disciplinano una permuta di porzioni fondiari tra il

Soggetto Attuatore ed il Comune di Milano (mappali foglio 214 nn. 8-10 e 47-48) e talune servitù/asseti provvisori funzionali alla successiva progettazione planivolumetrica; non recano vincoli tipici dell'edilizia residenziale pubblica o convenzionata-agevolata (prezzi massimi, divieti d'alienazione, prelazioni, ecc.). Si tratta, dunque, di obbligazioni urbanistiche/realiter aventi causa e data certa antecedenti ai titoli edilizi delle unità oggi pignorate e non idonee a inficiare l'alienazione coattiva delle medesime e comunque non rilevanti al fine del godimento delle stesse;

in merito al vincolo di pertinenzialità dei locali "palestra" "sala riunioni" e "ripostigli di piano" trascritto a Milano 1 con nota 28/11/2007 nn. 90247/52555 esso "rende pertinentiali all'edificio le porzioni immobiliari evidenziate con tratteggio obliquo nelle planimetrie dei singoli piani dei fabbricati" (si rimanda ad atto e planimetrie allegati alla presente relazione).

## 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 6.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** (riguardante tutti gli immobili del presente lotto e altri immobili facenti parte del lotto 2 della presente procedura) iscrizione del 12/06/2008 - Registro Particolare 7702 Registro Generale 34854, Pubblico ufficiale COLOMBO ALFONSO Repertorio 135811/20466 del 29/05/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; contro

per i diritti di 1/1 di piena proprietà, a favore di , per l'importo complessivo di Euro 1.260.000,00, a garanzia di mutuo di Euro 700.000,00, per una durata di 30 anni;

**Ipoteca legale** (riguardante il solo Corpo C del presente lotto e altri immobili facenti parte del lotto 2 della presente procedura) iscrizione del 26/04/2012 - Registro Particolare 3256 Registro Generale 21011, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1362/6812 del 20/04/2012, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 602 DEL 29/09/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE; contro

per i diritti di 1/1 di piena proprietà, a favore di , per capitale di € 359.605,25 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 719.210,50.

**Ipoteca della riscossione** (riguardante il solo Corpo C del presente lotto e altri immobili facenti parte del lotto 2 della presente procedura) iscrizione del 5/12/2015 - Registro Particolare 12030 Registro Generale 72057, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 7556/6815 del 14/12/2015, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO; contro

per i diritti di 1/1 di piena proprietà, a favore di

[REDACTED], per capitale di € 123.999,13 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 247.998,26.

#### 6.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** trascrizione del 15/01/2025 - Registro Particolare 1568 Registro Generale 2150, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO MILANO Repertorio 26820 del 10/12/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Contro:

Corpo A e B:

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto;

Corpo C:

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

A favore:

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

#### 6.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

## 7 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da [REDACTED], a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali e/o supercondominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare)
- Eventuali spese condominiali e/o supercondominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva.
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare)

- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale e supercondominiale
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente
- Ulteriori informazioni che debbano essere comunicate a eventuali acquirenti

### **7.1 Informazioni e spese di gestione condominiale**

Purtroppo, non è stato possibile acquisire una dichiarazione dell'Amministratore in merito alle richieste effettuate, soprattutto per quanto attiene alle spese insolute degli ultimi due anni, che non sono evidenti neanche nei rendiconti. Lo scrivente esperto ha dovuto analizzare la documentazione ricevuta e riporta di seguito l'analisi effettuata per ciascuna unità immobiliare, anche se con riserva a causa dei dati non completi.

#### Corpo A (appartamento)

- *Quote millesimali: 17,697.*
- *Spese insolute: saldo scaduto € 883,18*
- *Spese straordinarie deliberate: non risultano, salvo un intervento tecnico personale di € 88,00 (messa in funzione fan-coil)*

#### Corpo B (box)

- *Quote millesimali: 0,822.*
- *Spese insolute: saldo scaduto € 627,35*
- *Spese straordinarie deliberate: non risultano.*

#### Corpo C (cantina)

- *Quote millesimali: 0,008.*
- *Spese insolute: non risultano estratti conto specifici.*
- *Spese straordinarie deliberate: non risultano.*

#### Elementi comuni a tutte le unità

- *Spese ordinarie annue: si stimano circa 6.000 euro complessivi per le tre unità immobiliari*
- *Cause pendenti: l'amministratore ha dichiarato l'esistenza di una causa in corso con l' [REDACTED].*

- *Problematiche strutturali: non risultano, ma non è presente un Certificato di Idoneità Statica (CIS).*
- *APE: trasmesso un file xml.*
- *Regolamento condominiale: aggiornato e allegato.*
- *Supercondominio: non chiarito; richiesta esplicita inviata, ma non riscontrata.*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

## **7.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

non specificati

## **7.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

l'immobile rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche; di conseguenza, risulta accessibile nelle parti comuni e visitabile in quelle private.

# **8 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

L'autorizzazione per la costruzione è successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano come "ADR – tessuti urbani a impianto aperto".

## **8.1 Pratiche edilizie inerenti al complesso immobiliare**

- Permesso di Costruire n. 102/2005
- DIA P.G. 662030/2007
- DIA P.G. 1061561/2007
- Dichiarazione fine lavori e richiesta agibilità P.G. 1061595/2007

## **8.2 Conformità edilizia**

### **CORPO: A, B, C**

Nessuna irregolarità rilevante riscontrata.

### 8.3 Conformità Catastale

#### CORPO: A, B, C

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi catastalmente.

## 9 CONSISTENZA

### 9.1 Informazioni relativa 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	100,0	100%	100,0
balconi	mq.	35,0	30%	10,5
locale uso escl.	mq.	4,5	50%	2,3
		<b>139,5</b> mq. lordi		<b>112,8</b> mq. commerciali

  

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	20,0	100%	20,0
		<b>20,0</b> mq. lordi		<b>20,0</b> mq. commerciali

  

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
cantina	mq.	1,5	25%	0,4
		<b>1,5</b> mq. lordi		<b>0,4</b> mq. commerciali

## 10 STIMA

### 10.1 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.

### 10.2 Fonti di informazioni

10.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2024, Comune di Milano, Zona Periferica/MUSOCCO/CERTOSA, codice zona D40

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	3.700	5.000
Abitazioni civili	Normale	2.650	3.700
Box	Normale	1.550	2.400

10.2.2 Borsinoimmobiliare.it (settembre 2025).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni 1 fascia	-	3.554	4.901
Abitazioni 2 fascia	-	3.138	4.315
Box	-	1.442	2.052

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

### 10.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **5.500,00 €/mq** e che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il box** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **2.250,00 €/mq**.

Le ragioni per cui si sono adottati prezzi superiori a quelli dei listini immobiliari risiedono nel posizionamento favorevole dell'immobile, che risente della vicinanza al Portello, nonché nelle caratteristiche specifiche sia del complesso "Torri Stella", che è da ritenersi di particolare pregio, sia dell'unità immobiliare, sita a un piano particolarmente alto, triesposta e con vista panoramica.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/2	112,8	5.500,00	620.400,00
box	C/6	20,0	2.250,00	45.000,00
cantina	C/2	0,4	5.500,00	2.200,00
				<b>667.600,00</b>

## 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 33.380,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.510,53
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	nessuna
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	nessuna
<b>Totale</b>	<b>-€ 34.890,53</b>
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 632.709,47
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 537.803,05

## 10.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nel caso in cui fosse ritenuto libero:	<b>€ 633.000,00</b>
Per la determinazione del valore dell'appartamento, <u>nel solo caso in cui fosse ritenuto occupato</u> , si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 15%, per un valore arrotondato pari a:	<b>€ 538.000,00</b>

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.

## 11 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

## 12 ELENCO ALLEGATI

- 12.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 15/05/2025
- 12.2 Copia degli atti di provenienza, notai Colombo e Lovisetti
- 12.3 Schede catastali degli immobili
- 12.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 12.5 Ispezioni ipotecarie
- 12.6 Titoli abilitativi e documentazione allegata
- 12.7 Attestato di prestazione energetica (facsimile)
- 12.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall' Agenzia delle Entrate
- 12.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio e documentazione ricevuta
- 12.10 Regolamento di Condominio
- 12.11 Valori immobiliari di riferimento
- 12.12 Estratto PGT
- 12.13 Comunicazioni alle parti

Milano 09/10/2025

L'esperto alla stima  
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria