



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE

Nella procedura esecutiva avente n. 1276/2024 R.G.E.,
facendo seguito all'udienza del 19.3.2026,

il Giudice

considerato che il canone di locazione relativo al corpo A del c.d. lotto 1 è stato concordato tra le parti in euro 12.000,00 annui e, dunque, in euro 8,9 mq/mese;

considerato che quest'ultimo importo: (i) da un lato, risulta del tutto prossimo a due terzi del canone minimo di euro 13,60 mq/mese indicato dall'esperto stimatore sulla scorta dei valori di riferimento pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la microzona di Viale Achille Papa, Milano, con sostanziale rispetto del parametro di cui all'art. 2923, c. 3, c.c.; (ii) dall'altro lato, risulta comunque il frutto di un accordo *ex art. 2, c. 5, l. 431/1998*, con attestazione bilaterale resa in data 2.7.2024 a conferma del fatto che i contenuti economici del contratto di locazione corrispondevano a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Milano del 28.7.2023 (cfr. doc. 1, dep. tel. 19.3.2026);

considerato in tal senso che le pur obiettive caratteristiche di posizione, di estensione e di qualità dell'immobile pignorato non consentono di ritenere la viltà del canone, di talché il c.d. corpo A del lotto 1 deve essere posto in vendita come occupato;

considerato al contempo che la prima metà del primo triennio di durata del medesimo contratto di locazione è già trascorsa e che il c.d. lotto 1 non è composto esclusivamente dal corpo A, essendovi anche i corpi B e C (estranei al contratto di locazione), di talché è possibile stabilire quale prezzo base del c.d. lotto 1 un importo intermedio tra quelli indicati dall'esperto stimatore per l'immobile come libero (euro 633.000,00) e per l'immobile come occupato (euro 538.000,00);

dispone che il corpo A del c.d. lotto 1 venga venduto come occupato e che i corpi B e C del c.d. lotto 1 vengano venduti come liberi, al complessivo prezzo intermedio di

euro 590.000,00.

Si comunichi.

Milano, 20/03/2026

IL GIUDICE
dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA