

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1151/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Laura Cesira STELLA**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)-
Viale Argonne 10



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in: Milano (MI) viale Argonne 10

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 357, particella 614, subalterno 9,

Stato occupativo

Occupato senza un titolo opponibile alla procedura e perciò libero al decreto di trasferimento.

Contratti di locazione in essere

NESSUNO, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate (vedi all. 7)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 410.000,00 (quattrocentodiecimila,00)

da occupato: **Non occupato**

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano in via Argonne 10, appartamento posto al piano primo composto da corridoio di ingresso, cucina, bagno, 2 camere e due balconi. Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posto a piano interrato.

L'unità immobiliare ha affaccio solo su Viale Argonne.

L'edificio è dotato di ascensore ma non di servizio di portineria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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



Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

Piena Proprietà per la quota di **1/1**

dati identificativi: **foglio 357, particella 614, sub. 8**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale mq. 74 – Rendita Euro 720,46**

Indirizzo: Viale Argonne 10, piano: S1-1

Dati derivanti da: Atto del 03/05/1996 – Pubblico Ufficiale PRENETTI sede MILANO (MI) - Repertorio n. 77533 - COMPRAVENDITA voltura n. 436321.1/1997, Pratica n. 129818 in atti dal 14/12/2001

1.4. Coerenze

Appartamento: ad est appartamento int. 1A; a sud appartamento int. 1A, il vano scala dal quale si accede e l'appartamento int. 1B; ad ovest l'appartamento int. 1B; a nord Viale Argonne

Cantina: da un lato cantina di terzi; da un altro lato corridoi comune; da un terzo e quarto lato parti comuni

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Viale Argonne si trova nel quartiere di Città Studi - Susa.

Il viale è stato oggetto della creazione di un ampio spazio verde ricavato dallo spartitraffico dotato di aree gioco per bambini e adulti, zone fitness, campi da gioco e aree cani. Il parco è il risultato di una riqualificazione urbana legata alla costruzione della linea M4 con la presenza delle due fermate Argonne e Susa lungo Viale Argonne.

L'aeroporto di Linate è raggiungibile in pochi minuti per mezzo della Linea 4 della Metropolitana.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da condomini edificati tra l'inizio e metà del Novecento e da qualche edificio di più recente edificazione.

Fascia/zona: periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice zona: D12

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: la zona è molto ben servita dai servizi di prima necessità.



La zona è ben servita dal punto di vista dei trasporti per la presenza sia di mezzi pubblici di superfici sia dalla presenza delle due fermate di Susa e Argonne della Metropolitana della linea 4.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito nella metà degli anni Cinquanta è un condominio di nove piani fuori terra.

Le facciate del complesso immobiliare sono intonacate e tinteggiate di colore bianco e sono presenti i balconi a loggia con ringhiere in ferro.

L'accesso al complesso immobiliare dal civico 10 solo pedonale.

Dall'ingresso pedonale si accede all'androne dove è presente l'ascensore.

Il fabbricato sia nelle parti esterne che in quelle interne condominiali si presenta in buono stato di conservazione.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco;
- copertura: piana;
- accesso allo stabile: portone a un battente in alluminio con specchiature in vetro;
- scala interna: in CLS con alzate e pedate rivestite in marmo e parapetto in ferro verniciato di colore marrone;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

In Comune di Milano via Argonne, appartamento posto al piano primo composto da corridoio di ingresso, cucina, bagno, 2 camere e due balconi. Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina a piano interrato.

Si segnala che in data 22/12/2025 è stato possibile accedere alla cantina e procedere al rilievo metrico e fotografico. La cantina, dato lo strato di polvere presente sugli scatoloni, sembra non essere stata occupata da anni.

Si allega alla presente la documentazione fotografica e si attesta che la superficie rilevata sulla planimetria catastale è pressoché corrispondente a quella rilevata sul posto.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** singola su viale Argonne;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in piastrelle di ceramica nel bagno fino ad H. 2,20 e nella cucina fino a circa H. 2,90 solo nell'angolo cottura;
- **pavimenti:** nel corridoio e nelle due camere in seminato di vari disegni ancora risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio in buono stato di conservazione; Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica in buono stato di conservazione; Cucina: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in buono stato di



- conservazione
- **infissi esterni:** in alluminio con doppio vetro in buono stato e protezioni esterne con tapparelle in plastica in buono stato;
- **porta d'accesso:** blindata a battente in legno;
- **Porte interne:** in legno tinteggiate di colore giallo con specchiature in vetro e apertura a battente;
- **impianto citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato a pavimento;
- **acqua calda sanitaria:** centralizzata;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC e vasca;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** circa H. m. 2,95;

Cantina:

- pavimento in battuto di cemento
- pareti intonacate e tinteggiate
- porta di accesso in legno

2.4 Breve descrizione della zona

Viale Argonne si trova nel quartiere di Città Studi - Susa.

Il viale è stato oggetto della creazione di un ampio spazio verde ricavato dallo spartitraffico dotato di aree gioco per bambini e adulti, zone fitness, campi da gioco e aree cani. Il parco è il risultato di una riqualificazione urbana legata alla costruzione della linea M4 con la presenza delle due fermate Argonne e Susa lungo Viale Argonne.

L'aeroporto di Linate è raggiungibile in pochi minuti per mezzo della Linea 4 della Metropolitana.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da condomini edificati tra l'inizio e metà del Novecento e da qualche edificio di più recente edificazione.

La zona è molto ben servita dai servizi di prima necessità, quali scuole, banche, negozi di ogni genere.

La zona è ben servita dal punto di vista dei trasporti per la presenza sia di mezzi pubblici di superfici sia dalla presenza delle due fermate di Susa e Argonne della Metropolitana della linea 4 che collegano la zona con il centro di Milano.

Lungo la via ci sono scarsi spazi di parcheggio.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico risulta non essere presente nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE).



2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

L'Amministratore dell'immobile dichiara che non è stato protocollato il C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica).

3 STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento, grazie all'occupante l'appartamento si è rilevato che l'appartamento è occupato dalla stessa senza alcun contratto di locazione registrato. Non è stato possibile accedere al locale cantina per la mancanza della chiave.

3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUNO

4 PROVENIENZA (All. 4 - Atto di compravendita)**4.1 Attuali proprietari**

Piena Proprietà per la quota di **1/1**

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio Luigi Prinetti di Milano del 03/06/1996 repertorio n. 77533/7795, trascritto a Milano 1 il 19/06/1996 ai nn. 40942/23365.

L'appartamento sito a Milano in Via Argonne 10 censito al foglio 357, particella 614, sub 8 erano pervenuti alla stessa dalla Società

dal **19/06/1996** ad **oggi**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione ipotecaria del 25/11/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 16/01/2025 si evince:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Atto Giudiziario

SEQUESTRO PREVENTIVO trascritto il **28/11/2002** ai nn. **75045/45059** nascente da atto giudiziario del 22/11/2002 rep. n. 45599/2002 emesso dal Tribunale di Roma contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ERARIO DELLO STATO con sede in Roma, C.F. 84005410158.

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in viale Argonne 10, censita al foglio 357, particella 614, sub 8



SENTENZA DI CONFISCA BENI trascritta il **23/06/2006** ai nn. **49648/28188** nascente da atto giudiziario del 03/05/2006 rep. n. 45599/2006 emesso dal Tribunale di Roma per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ERARIO DELLO STATO con sede in Roma, C.F. 84005410158.

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in viale Argonne 10, censita al foglio 357, particella 614, sub 8

NOTA: Sebbene risulti gravato l'immobile sito a Milano, dalla visura dell'atto di cui sopra si evince che la confisca riguarda la porzione di proprietà delle quote pari al 33% della quota societaria.

- **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

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

- **Iscrizioni**

NESSUNA

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il **25/11/2024** ai nn. **78675/58388** nascente da verbale di pignoramento immobili del 05/11/2024 rep. n. 24617, emesso dal Tribunale di Milano contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Argonne 10, C.F. 80311480158.

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Viale Argonne 10 censita al foglio 357, particella 614, sub 8

6 CONDOMINIO (All. 6)

L'immobile è amministrato dal Dottor Beldi Gian Maria con sede in Milano (MI) in Via Plinio 7/A – mail: posta@amministrazionibeldi.com

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 10/07/2025 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà generali appartamento: **21,50/1.000,00**

Millesimi di proprietà ascensore: **6,5/1.000,00**

Millesimi di proprietà riscaldamento: **200/8634**

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono



state arrotondate.

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione appartamento: circa **€. 2.400,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa **€. 5.200,00.**

Il saldo totale delle spese insolite riportate nell'atto di pignoramento ammonta ad un totale di circa **€. 16.700,00**

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 insolite 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

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – ADR: Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile** (art. 21) - Tessuti urbani compatti a cortina (21.2)

Alla data del sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- NESSUNA

7.2 Certificato di agibilità:

Per la costruzione dell'edificio non è stato rinvenuto nessun Certificato di Agibilità.

7.3 Conformità edilizia:

Dal confronto con la planimetria catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo è emerso che nell'appartamento sono state eseguite modifiche interne, consistenti nella demolizione della parete del ripostiglio e con aumento della superficie del locale cucina. L'appartamento **non risulta conforme**

Le opere sono sanabili e regolarizzabili mediante:



Presentazione di CILA in sanatoria per opere interne

Costo stimato:

€. 1.000,00 per sanzioni amministrative da versare all'Ufficio Tecnico

Circa €. 1.000,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un Tecnico.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **non risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 14/11/1956.

Dovendo procedere ad una variazione catastale, come indicato dall'Agenzia delle Entrate, con nota prot. n. 223119 del 04/06/2020, dal 1° luglio 2020 è obbligatorio scorporare il vano cantina dall'appartamento sia che si tratti di nuovo accatastamento che di variazione catastale, generando un'unità immobiliare a se stante.

Sono sanabili:

mediante la presentazione di un nuovo DOCFA dove verrà presentata una nuova planimetria per l'appartamento per le variazioni apportate, successivamente alla presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria e una nuova planimetria per il locale cantina.

A fronte di queste variazioni si origineranno due nuove planimetrie con due subalterni distinti.

Costi stimati: circa €. 700,00 per la presentazione della pratica catastale da parte di un tecnico compreso tributi catastali.

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 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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	71,6	100%	71,6
terrazze	mq.	8,2	35%	2,9
cantina	mq.	5,8	25%	1,4
		85,5		75,9
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 76,00

9 STIMA**9.1.Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di 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) - 2° semestre 2024

Fascia/zona: periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice zona: D12

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

che dà quotazioni:

per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **3.600** euro/mq. a **5.700** euro/mq.

per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo da **5.700** euro/mq. a **7.700** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: Settore EST: Argonne - Corsica

valore di compravendita per appartamenti ristrutturati - prezzo min. **4.100** / prezzo max. **5.200** (Euro/mq.)

BORSINO IMMOBILIARE DI MILANO

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da circa **4.400** euro/mq. a circa **6.000** euro/mq.

ANNUNCI IMMOBILIARI

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili agli immobili, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **4.700** e **7.000** €/mq.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche buone sia nella parte esterna che negli spazi condominiali, e caratteristiche interne discrete, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 5.800,00 /mq.**



9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	76,0	€ 5.800,00	€ 440.800,00
				€ 440.800,00

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	€ 440.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 22.040,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 2.700,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 5.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 410.860,00
arrotondato	€ 410.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00

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 forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 22/12/2024

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Risposta amministratore e Regolamento Condominiale
- 7) Risposta Agenzia delle Entrate
- 8) Fotografie cantina

N.B. Per quanto riguarda gli allegati fino al 7 si rimanda al precedente invio in data 21/07/2025

