

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 585 /2025**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria BURZA**

RELAZIONE DI STIMA integrazione 01/02/2026  
**LOTTO UNICO: appartamento**  
**in Milano – Quartiere San Siro, Via Paravia n. 80**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano



**Email:** sabrinagreco.arch@gmail.com

---

## INDICE SINTETICO – LOTTO UNICO

---

### Dati Catastali

#### Corpo unico

Beni in Milano Via Paravia n. 80

Categoria: A/4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 301 particella 29, subalterno 25

### Stato occupativo

Occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

NO

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero per l'intero: € 116.000,00



# LOTTO UNICO

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO UNICO

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) nel Quartiere San Siro con accesso da Via Paravia n. 80, appartamento al terzo piano (quarto fuori terra) senza ascensore; composto da ingresso, due locali, cucinino, bagno e balcone, oltre solaio nel piano sottotetto.

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

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

-

Diritto di: Proprietà per 1/2  
di stato libera (da atto di compravendita)

-

Diritto di: Proprietà per 1/2  
di stato libero (da atto di compravendita)

Comproprietari:

nessuno

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

Intestati:

-

Diritto di: Proprietà per 1/2

-

Diritto di: Proprietà per 1/2

dati identificativi: **Foglio: 301**    **Particella: 29**    **Sub.: 25**

dati classamento:

cat. A/4 classe 2 consistenza 4 vani, superficie: 61 m2 Totale escluse aree scoperte 60 m2 R.C. Euro 289,22

Indirizzo: Via Paravia n. 80, Piano 3-5

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 18/04/1989



- VARIAZIONE del 08/10/2003 Pratica n. 774440 IDENTIFICAZIONE VANO SOLAIO

Mappali Terreni Correlati: Foglio 301 - Particella 29

Planimetria catastale: del 08/10/2003, prot. n. 774440

#### 1.4. Coerenze

Appartamento: proprietà di terzi su due lati, prospetto su via Zamagna, proprietà di terzi, cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni.

Solaio: cortile comune, proprietà di terzi, corridoio di accesso comune, vano scala 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

Fascia/zona: zona semicentrale del quadrante nord-ovest della città, nel quartiere San Siro, posta a circa 800 m dallo Stadio Giuseppe Meazza e a circa 2 km dall'asse di Corso Sempione.

Destinazione prevalente: residenziale, con presenza di attività commerciali di vicinato, esercizi pubblici e servizi alla persona.

Tipologia prevalente: tessuto urbano consolidato, costituito prevalentemente da edifici residenziali pluripiano (5-8 piani fuori terra) edificati negli anni '30 e -'40 del Novecento, con presenza di complessi condominiali realizzati tra gli anni '60 e '80 e spazi verdi pubblici.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di una buona dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La viabilità è urbana, con traffico veicolare sostenuto nelle ore di punta e disponibilità di parcheggi prevalentemente su strada.

Servizi offerti dalla zona: entro un raggio di circa 300-600 m sono presenti esercizi commerciali di quartiere (supermercati, bar, farmacia, panificio), istituti scolastici, aree verdi pubbliche, impianti sportivi, filiali bancarie e servizi pubblici di base.

Principali collegamenti pubblici: la zona è ottimamente servita dalle linee del trasporto pubblico urbano.

- MM linea 5 – stazione San Siro Stadio, a circa 700 m;
- linee di superficie (autobus 49, 64, 78 e tram 16) con fermate entro 200-400 m;
- collegamento con nodo ferroviario Milano Domodossola a circa 3 km.

Collegamento alla rete stradale provinciale: l'immobile risulta collegato alle principali arterie urbane e sovracomunali, in particolare:

- Viale Certosa, a circa 1,5 km;
- SP11 Padana Superiore, a circa 3 km;
- Autostrada A4 Torino-Trieste, svincolo viale Certosa, a circa 4 km.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

A parte di complesso urbano di edilizia economica edificato negli anni Trenta del Novecento, edificio di cinque piani fuori terra, con accesso da via Paravia 80 e prospetto principale su via Zamagna.

- struttura: cemento armato;
- facciate: in mattoni e intonacate;
- accesso: da cortile comune al corpo scale E;
- scala: a rampe rettilinee;
- ascensore: assente;
- impianto riscaldamento: centralizzato con teleriscaldamento;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete/sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento al terzo piano senza ascensore (quarto fuori terra) della scala E int. 61; composto da ingresso, due locali, cucinino, bagno e balcone, oltre solaio nel piano sottotetto.

### Appartamento

- esposizione: doppia, a nord-est verso via Zamagna la camera, a sud-ovest verso il cortile interno il soggiorno con il balcone, il cucinino e il bagno;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate di colori chiari ad eccezione di bagno e cucinino dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: per lo più in mattonelle di graniglia (originarie dello stabile), nel bagno piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetri singoli oscurati da tapparelle;
- porta d'accesso: presente portoncino con blindatura esterna;
- porte interne: a battente in legno con specchiature, di colore bianco;
- imp. citofonico: presente (non verificato il funzionamento);
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia, presente scada acqua sanitaria all'accesso non funzionante;
- servizio igienico: bagno finestrato con doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto di riscaldamento: centralizzato, distribuzione con caloriferi in ghisa;
- altezza dei locali: m. 3,30 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: l'appartamento si presenta per lo più nelle condizioni originarie (sono stati rifatti il bagno e il pavimento nel corridoio) ed è mantenuto in modo adeguato, non si rilevano criticità particolari.



### Solaio

- porta d'accesso: presente pannello di chiusura in stecche di legno, in condizioni precarie;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- condizioni generali: scarse

## **2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile è sito in zona semicentrale del Comune di Milano, nel quartiere San Siro, in un contesto prevalentemente residenziale con presenza di spazi verdi e impianti sportivi di rilevanza cittadina. La zona è caratterizzata da una buona presenza di servizi di quartiere e da collegamenti pubblici ottimi, garantiti dalla linea metropolitana M5 e da numerose linee di superficie, nonché da agevoli connessioni alla rete viabilistica primaria. Il contesto risulta idoneo alla destinazione residenziale, con caratteristiche di normalità e consolidamento proprie di un ambito urbano strutturato.

## **2.5. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento alla data del 17/02/2026 non risulta censito al catasto energetico

## **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

non fornita in ambito peritale

## **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

non fornita in ambito peritale

## **3 STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode nominato in data 19/12/2025, l'appartamento risultava occupato dalla debitrice che consentiva l'accesso al bene per i rilievi di rito.

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

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta registrata al n. 395026 del 27/11/2025 per la presente u.i. non risultano contratti di locazione e/o di comodato a nome della proprietà.

## **4 PROVENIENZA (all. 2)**

### **4.1. Attuali proprietari**

Diritto di: Proprietà per 1/2





sede in

contro i debitori eseguiti

Importo ipoteca € 280.000 importo capitale € 140.000 durata del vincolo anni 25

Grava sull'intero

**Ipoteca legale** iscritta il 02/05/2013 - Registro Particolare 3317 Registro Generale 22210 derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Repertorio 3113/6813 del 16/04/2013

a favore EQUITANIA NORD S.P.A.

contro RIOS BARRERA Johan Frank sopra generalizzato

Importo ipoteca € 80.268,5 di cui € 40.134,25 di capitale

Grava su di ½ di piena proprietà

**Ipoteca legale** iscritta il 13/03/2019 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 19113 derivante da avviso di debito esecutivo Repertorio 13746/6819 del

12/03/2019

a favore

contro sopra generalizzato

Importo debito € 60.697,5

Grava su di ½ di piena proprietà

◦ **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 17/06/2025 rep. 8275 trascritto il 17/06/2025 - Registro Particolare 30762 Registro Generale 42718 contro i debitori eseguiti sopra generalizzati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

◦ **Altre trascrizioni**

nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

## 6 CONDOMINIO

Come comunicato da tramite il suo legale " Lo stabile sito in Via Paravia n. 80 è in autogestione" (non è presente un amministratore condominiale)"

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 23,3/1000 (come da primo atto di cessione)

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta quanto comunicato da tramite il suo legale:



"per quanto concerne la manutenzione straordinaria risulta un debito pari ad € 13.185,03"

" Per quanto di competenza del Settore Rendicontazione si segnala:

- preventivo Teleriscaldamento anno 2026 € 613,03 (compresa IVA);

l'appartamento partecipa con mq. 42,65 su totali mq. 251.846,81 della centrale termica

- preventivo Teleriscaldamento anno 2025 € 816,97 (compresa IVA);

l'appartamento partecipa con mq. 42,65 su totali mq. 251.846,81 della centrale termica

- preventivo Servizi anni 2025 e 2026 € 840,19 (compresa IVA);

l'appartamento partecipa con mq. 42,65 su totali mq. 3.913,60 del fabbricato 1. Agli atti dell'Avvocatura non sono presenti pratiche riguardanti l'unità immobiliare o l'autogestione *de quo*."

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

*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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, 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**

Nulla da segnalare

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Immobile non accessibile e non visitabile

## **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 dal vigente PGT del Comune di Milano in Via Paravia e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

E' stata presentata a mezzo e-mail la richiesta di accesso atti edilizi in data 12/12/2025, nelle date del 21/01 e 23/01/2026 sono stati visionati i fascicoli edilizi disponibili.

### **7.1. Pratiche edilizie (all. 4):**

- Nulla Osta del 01/05/1935 atti n. 59162/10308
- Autorizzazione per opere edilizie del 26/04/1982 atti 370/1518/82, per coibentazione del solaio

#### Nota

Nei fascicoli consultati non è stata rinvenuta la Licenza di Occupazione dello stabile

### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla documentazione depositata, mentre la distribuzione del piano del solaio presentava delle difformità.

Regolarizzazioni. Le difformità sono relative a tutto il piano, la regolarizzazione spetta quindi al condominio.



Costi. Tenuto conto del numero di unità immobiliari si presume un costo non superiore a € 100

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme rispetto alla documentazione catastale depositata.

## 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 dalla 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.	54,0	100%	54,0
balcone	mq.	3,2	30%	1,0
solaio*	mq.	14,5	25%	3,6
		<b>71,7</b> mq. lordi		<b>59</b> mq. commerciali

\* La superficie del solaio è stata dedotta dalla planimetria catastale dal momento che all'accesso il locale si presentava ingombro di cose e non era possibile eseguire le misurazioni necessarie

## 9 STIMA

### 9.1. 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 sono stati adottati due differenti metodi: il procedimento del confronto diretto e il metodo sintetico comparativo, che risultano all'attualità i più idonei per individuare il più probabile valore dei beni. E' stata quindi condotta un'indagine sui beni venduti nel complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima e sono stati raccolti i valori dichiarati nelle compravendite e pubblicati dall'Agenzia del Territorio tra gennaio 2023 e settembre 2025 nell'intorno urbano di riferimento. In particolare è stata acquisita una compravendita del 2023 per una unità immobiliare posta nello stesso stabile e scala e al medesimo piano dell'immobile oggetto di stima.



**9.2. Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 e Valori dichiarati nelle compravendite. Per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ SEGESTA, ARETUSA

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 2.400 / prezzo max. 3.200 (Euro/mq)

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2023 e ottobre 2025 (ultimi dati disponibili) . Sono state considerate le compravendite con un solo immobile.					
nell'intorno urbano evidenziato nella mappa					
comune	data	cat	sup mq	prezzo €	€/mq
Milano	gen-23	A4	72	90000	1.250 €
Milano	gen-23	A4	53	55000	1.038 €
Milano	apr-23	A4	52	187000	3.596 €
Milano	apr-23	A4	53	55000	1.038 €
Milano	mag-23	A4	51	110000	2.157 €
Milano	giu-23	A4	71	130000	1.831 €
Milano	lug-23	A4	61	100000	1.639 €
Milano	lug-23	A4	70	54900	784 €
Milano	lug-23	A4	45	120000	2.667 €
Milano	ott-23	A4	49	95000	1.939 €
Milano	ott-23	A4	74	154000	2.081 €
Milano	nov-23	A4	72	110000	1.528 €
Milano	gen-24	A4	70	195000	2.786 €
Milano	apr-24	A4	51	95000	1.863 €
Milano	lug-24	A4	54	113000	2.093 €
Milano	set-24	A4	71	130000	1.831 €
Milano	nov-24	A4	56	100000	1.786 €
Milano	dic-24	A4	51	130000	2.549 €
Milano	gen-25	A4	51	95000	1.863 €
Milano	mag-25	A4	51	110000	2.157 €
Milano	mag-25	A4	57	119000	2.088 €
Milano	lug-25	A4	72	194000	2.694 €
Milano	lug-25	A4	48	35000	729 €
Milano	set-25	A4	70	132000	1.886 €
valore medio					1.911 €





Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore quota	Valore Complessivo
Abitazione	A4	59,0		€ 125.000,00
				<b>€ 125.000,00</b>

#### 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

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 125.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.250,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 100,00
• Spese condominiali nel biennio calcolate forfettariamente	-€ 2.300,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 116.350,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 116.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : --

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Risulta trascritta una Convenzione Edilizia del 01/04/2005 a favore di Comune di Milano, contro per l'attuazione del programma di recupero urbano (P.R.U.) relativo al quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) "San Siro". Il programma prevedeva -tra l'altro- la riqualificazione degli spazi comuni. Nel testo dichiara di essere proprietaria del bene per cui causa, si evidenzia che il bene è stato ceduto da con atto di cessione in data 30/09/1975, regolarmente trascritto a Milano 1 in data 23/10/1975 nn. 17990/15964 e allegato alla presente relazione.

#### ALLEGATI

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1) Planimetria catastale   | 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate |
| 2) Titolo di provenienza   | 6) Copia per pubblicazione                         |
| 3) Fotografie              | 7) Documentazione ipo-catastale                    |
| 4) Documentazione Edilizia | 8) Documentazione condominio                       |



Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e alla debitrice a mezzo PEC/email/lettera.

La presente relazione si compone di 13 pagine oltre copertina e allegati

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: 18/02/2026 e integrazione del 01/03/2026

l'Esperto Nominato  
arch. Sabrina Greco

