

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1080 /2024

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Laura Cesira STELLA**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: appartamento monolocale
in Milano – zona Città Studi, via Strambio n. 29



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**

Beni in Milano via Gaetano Strambio n. 29

Corpo A

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 319 particella 76, subalterno 716

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero per l'intero: € 180.000,00



LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), via Gaetano Strambio n. 29, al piano terra unità immobiliare residenziale, derivante dalla ristrutturazione di un negozio. Soluzione a loft composta da ingresso, servizio completo, locale con cucina a vista e soppalco senza permanenza di persone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

-

Comproprietari:

nessuno

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

Intestati:

-

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 319** **Particella: 76** **Sub.: 716**

dati classamento:

cat. A/3 classe 5 consistenza 2 vani, superficie: 42 m2 Totale escluse aree scoperte 42 m2
R.C. Euro 320,20

Indirizzo: VIA GAETANO STRAMBIO n. 29 Piano T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 12/09/2024 Pratica n. MI0438335 in atti dal 12/09/2024, rettifica superficie catastale (n. 438335.1/2024)
- VARIAZIONE del 30/01/2023 Pratica n. MI0034372 in atti dal 31/01/2023 per FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE, viene frazionato e soppresso il sub. 1 con cat. C/1 (negozio)
- VARIAZIONE del 29/06/2022 Pratica n. MI0261182 in atti dal 01/07/2022 per sostituzione planimetria errata, prot. 0127299/1957
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 319 - Particella 76

Scheda catastale: del 12/09/2024, prot. n. MI0438335

1.4. Coerenze



Wc condominiale e cortile alla particella 74, altra unità immobiliare, via Strambio ed altra unità immobiliare alla particella 217.

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

1.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: zona universitaria di Città Studi

Destinazione prevalente: residenziale e universitaria, con presenza di servizi e attività terziarie

Tipologia prevalente: tessuto urbano consolidato, abitazioni civili con edifici di otto-nove piani fuori terra

Urbanizzazioni: la zona è provvista di una ottima dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è a traffico intenso con scarsa possibilità di parcheggio.

Servizi offerti dalla zona: entro 500 m esercizi commerciali di quartiere (panificio, bar, tabaccaio, gelateria, pizzeria, palestra ecc.), sedi universitarie (UniMi e Politecnico di Milano), Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori, scuole, chiesa, giardinetti ecc.

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

- MM linea 4 stazione Argonne a circa 800 m., MM linea 2 stazione Piola a circa 1500 m;
- linee di superficie: a circa 50 m. fermate linee 61, 45, 175; a circa 300 m. fermata linee nn. 93, 5;
- Stazione Ferroviaria Lambrate a circa 1,3 km.

Collegamento alla rete stradale provinciale: attraverso l'asse di Viale Argonne è agevole il collegamento con la rete extraurbana

1.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio civile a destinazione residenziale con attività commerciali al piano terra con affaccio su via Strambio, edificato intorno alla metà degli anni '50 del Novecento, costituito da nove piani fuori terra compreso il piano sottotetto, oltre piano interrato.

- struttura: cemento armato;
- facciate: con rivestimento in pietra il piano terra, mattone a vista in elevazione;
- copertura: in parte piana a terrazzo, in parte a doppia falda;
- accesso: da via Strambio tramite portone che adduce ad un androne e ad un cortile interno. Dall'androne si accede alle scale comuni principali per gli appartamenti ai piani superiori, mentre per i locali al piano terra si accede o direttamente da strada o da ballatoio comune con affaccio sul cortile che è posto ad una quota inferiore;
- ascensore: presente nella scala principale;
- impianto riscaldamento: centralizzato;
- portineria: sì;
- impianto citofonico: presente



- condizioni generali dello stabile: buone. Non si segnalano criticità tali da necessitare di interventi urgenti.

1.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare residenziale al piano terra, derivante dalla ristrutturazione di un negozio. Soluzione a loft composta da ingresso, servizio, locale con cucina a vista e soppalco in muratura senza permanenza di persone, oltre locale cantina al piano interrato. Si accede da ballatoio esterno.

Appartamento

- esposizione: doppia verso sud -su via Strambio- il locale principale, verso nord con un sopra-luce della porta di ingresso, il soppalco;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate di bianco, ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in ceramica;
- pavimenti: in parquet posato a spina di pesce (salone e camere), in piastrelle di ceramica (cucina, bagni), in piastrelle in palladiana di marmo (un corridoio), in resina (ingresso e corridoio zona notte), in piastrelle in graniglia di cemento originali dello stabile (in una camera);
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio (nuovi);
- porta d'accesso: presente portoncino blindato;
- porte interne: in tamburato di legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con caloriferi in ghisa e in alluminio, sono presenti le termovalvole;
- servizio igienico: servizio completo con vaso e bidet sospesi, doccia, scaldasalviette e predisposizione per lavatrice, antibagno con lavabo;
- impianto di condizionamento: presente con macchina sul ballatoio sopra alla porta e uno split;
- altezza dei locali: m. 410 circa il locale principale, m. 220 circa sotto al soppalco;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime, appartamento appena ristrutturato per venire affittato con modalità airbnb ma mai entrato in funzione.

1.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è situato in Città Studi, un'area universitaria posizionata a est della città. Questa zona si distingue per la sua vivacità, grazie alla presenza di una rete commerciale di zona ben sviluppata e di numerosi servizi, supportati da un tessuto residenziale compatto e dall'indotto generato dalle sedi universitarie.

1.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514603093523 con certificato valido registrato il 07/07/2023 e valido fino al 07/07/2033 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 112.49 kWh/m²a

1.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente certificazione impianto elettrico, allegato alla richiesta di abitabilità del 2022



1.7. Certificazioni di idoneità statica

non fornita in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO**2.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode nominato in data 22/01/2025, l'appartamento risultava libero. L'accesso al bene per i rilievi di rito era concesso da persona delegata dalla società per affitti brevi che aveva in gestione l'immobile, la società ha successivamente rimesso l'incarico.

2.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in risposta alla domanda con prot. n. 1056 del 7/1/2025, non risultano contratti di locazione in essere riferibili agli immobili per cui causa.

4 PROVENIENZA (all. 2)**3.1. Attuali proprietari**

-

Per la piena proprietà dell'intero

in forza di compravendita in autentica Notaio dr. _____ Repertorio 15097/13469
del 05/07/2022, trascritto a Milano 1 in data 08/07/2022 - Registro Particolare 39462 Regi-
stro Generale 56444

Contro

Precedenti proprietari

-

Alle sig.re

il bene pervenne per successione ereditaria in morte di _____

Successione trascritta a Milano 1 in data 09/09/2008 - Registro Particolare 43270 Registro Genera-
le 63583. Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 08/07/2022 - Registro
Particolare 39461 Registro Generale 56443

-

_____ divenne proprietaria per la quota
di 1/1 di proprietà con atto di compravendita del 03/06/1965, Notaio I _____ di Le-
gnano (MI) numero 1807/668 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mila-
no 1 in data 23/06/1965 - Registro Particolare 26316 Registro Generale 35578, contro i sigg.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione notarile sostitutiva in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico con restrizioni per immobili subb. 716, 717, 1) alla data del 30/05/2025 si evince quanto segue:



4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
nessuna

- **Pignoramenti**
Pignoramento del 15/10/2024 rep. 23598 trascritto il 21/10/2024 - Registro Particolare 51522 Registro Generale 69262 contro sopra generalizzata per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

- **Altre trascrizioni**
nessuna

4.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo "Studio Babic" con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono (*all. 8*).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: proprietà (unità immobiliare con cantina) 13,479/1000 riscaldamento 13,752/1000

Si evidenzia che la cantina identificata con foglio 319 particella 76, subalterno 717 non è colpita da pignoramento e quindi non fa parte del lotto di vendita

5.1. Spese di gestione condominiale

Condominio Michelangelo. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile.

Spese ordinarie annue da consuntivo 2023/24 ammontano a circa 1.500 €



Spese condominiali non pagate: i pagamenti risultano regolari

Spese condominiali non pagate riferite a tutti i condomini: nessuna segnalata

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna segnalata

Cause in corso: nessuna segnalata

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 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

Nulla da segnalare

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Immobile adattabile con modifiche del bagno

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in via Strambio e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

Sono state presentate richieste di accesso agli atti edilizi del Comune di Milano in data 02/02/2025 (atti di fabbrica e modifiche) e al Municipio di Zona 3 (modifiche interne) in data 25/03/25, sono stati visionati i documenti nelle date del 02/04, 07/05 e 21/05/25

6.1. Pratiche edilizie (all. 4):

- Licenza per opere edilizie rilasciata in data 26/04/1954 atti n. 230357/52457/53 e in data 16/08/1956 atti n. e 193629/41999/55;
- Licenza di occupazione rilasciata in data 07/05/1958 prot. n. 329 - Atti 64927/14202/1958
- Comunicazione di Inizio Attività edilizia Libera (C.I.A.) in data 04/06/2015 PG 314554/2015 per opere interne
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per cambio di destinazione d'uso con opere, da commerciale a residenziale. pratica n.09875580962-25082022-1654 - SUE 900280, Protocollo pratica c_f205/Comune_di_Milano 0452780/01-09-2022.

Segnalazione Certificata per l'Agibilità valevole anche come fine lavori Pratica: 09875580962-18052023-1249, protocollo pratica c_f205/Comune_di_Milano 0280977/21-05-2023.

6.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare NON conforme.

Si rilevano le seguenti difformità:

- l'altezza netta dichiarata nella pratica edilizia al di sotto del soppalco è di m. 2,40 e corrisponde alla minima di legge, in fatto è stata rilevata un'altezza di circa m. 2,20.
- Il soppalco nei disegni di progetto è identificato come "controsoppalco ispezionabile" ed è chiuso da un muro, in fatto il muro non è stato realizzato, l'altezza è leggermente maggiore rispetto a quella dichiarata e il soppalco è servito da una scala ed è stato



reso accessibile e abitabile

Sono sanabili mediante: ripristino come da disegni di progetto con demolizione e ricostruzione del controsoffitto, chiusura e rimozione della scala.

Costi stimati. Approssimativamente € 15.000

6.3. Conformità catastale

Appartamento

Al sopralluogo l'appartamento risulta non conforme rispetto alla scheda catastale depositata. Si rilevano le medesime difformità evidenziate al punto precedente.

La scheda catastale è invece conforme rispetto alla documentazione edilizia depositata.

Regolarizzazioni: procedendo al ripristino dello stato edilizio assentito non sarà necessario aggiornare la documentazione catastale.

8 CONSISTENZA

7.1. 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.	42,0	100%	42,0
		42,0		42
		mq. lordi		mq. commerciali

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 sintetico comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. E' stata quindi condotta un'indagine sui beni venduti nella zona e in particolare nel medesimo complesso edilizio. I dati rilevati sono stati comparati anche con le offerte di vendita pubblicate online per verifica.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019 e Valori dichiarati nelle compravendite. Per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 2° semestre 2024



Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 3.600 / prezzo max. 5.700 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 5.700 / prezzo max. 7.700 (Euro/mq)

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra aprile 2022 a febbraio 2025 (ultimi dati disponibili) nel medesimo complesso immobiliare, per unità con superficie entro i 100 mq					
data	cat	sup mq	prezzo €	€/mq appart	
feb-25	A3	79	340000	4.304 €	
gen-25	A3	56	320000	5.714 €	
gen-25	A3	81	437000	5.395 €	
gen-25	A3	70	350000	5.000 €	
dic-24	A3	56	250000	4.464 €	
giu-23	A3	70	460000	6.571 €	
set-22	A3	80	327000	4.088 €	
apr-22	A3	96	400000	4.167 €	
media				4.963 €	
media esclusi il più alto e il più basso				4.841 €	

Tenuto conto dei valori rilevati e dei prezzi riportati dal bollettino OMI, considerate le condizioni di manutenzione ottime, ma anche il piano terra e l'affaccio su strada, si acquisisce il valore medio più basso e cioè 4.841 €/mq

4.841 €/mq x 42 mq = 203.322,00 valore a corpo approssimato € 205.000,00

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.

8.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore quota	Valore Complessivo
Abitazione	A3	42,0		€ 205.000,00
				€ 205.000,00

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	€ 205.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.250,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 15.700,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate forfettariamente	-€ 3.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 176.050,00
arrotondato	€ 180.000,00

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

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Sono presenti violazioni e difformità edilizie, sanabili
- Si evidenzia che la cantina identificata con foglio 319, particella 76, subalterno 717 non fa parte del lotto di vendita

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e contratto di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Attestato Prestazione Energetica scaduto

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, alla debitrice intervenuta e all'esecutato a mezzo PEC/email.

La presente relazione si compone di 14 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: 30/05/2025

Aggiornamento del 07/11/2025

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

