

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

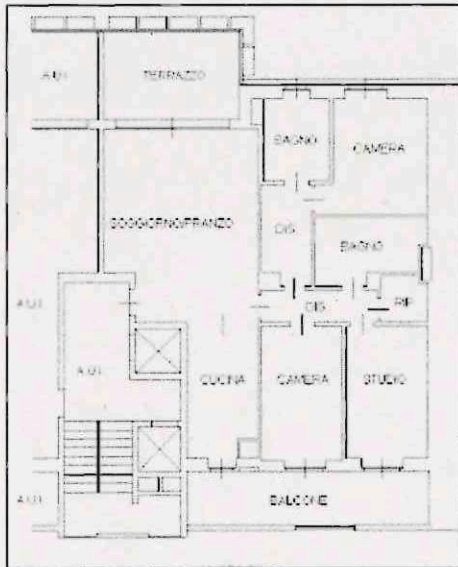
RGE 384/2025

**LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE IN ACCOGLIMENTO DELLE
OSSERVAZIONI DELL' AVV. LORENZO STERNINI IN DATA 20/01/2026**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Segrate (MI)-Milano2 - via f.lli Cervi



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: **PROPRIETÀ per 1/1**

Dati Catastali

ABITAZIONE

Bene in Segrate (MI) Milano 2 – res. Fontanile scala 7

Categoria: **A/2** [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **1**, particella **88**, subalterno **727**

CANTINA

Bene in Segrate (MI) Milano 2 – res. Fontanile

Categoria: **C/2** [cantina/deposito]

Dati Catastali: foglio **1**, particella **88**, subalterno **728**

BOX

Bene in Segrate (MI) Milano 2 – Via Fratelli Cervi n. SNC

Categoria: **C/6** [autorimessa]

Dati Catastali: foglio **1**, particella **95**, subalterno **17**

Stato occupativo

Libero alla vendita

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Proprietà: € 531.400,00

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO

(Appartamento, cantina e autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Segrate (MI) - Milano 2 - via f.lli Cervi residenza Fontanile scala 7 consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: soggiorno, cucina, due camere, studio, due bagni, due disimpegni, ripostiglio, balcone e terrazzo.

CANTINA

Unità immobiliare sita in Segrate (MI) - Milano 2 - via f.lli Cervi residenza Fontanile scala 7 consistente in: vano cantina a piano seminterrato.

AUTORIMESSA

Unità immobiliare sita in Segrate (MI) - Milano 2 - via f.lli Cervi residenza Fontanile scala 7 consistente in: autorimessa singola posta a piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto notarile di Compravendita a rogito Dott. Pietro Sormani di Milano del 19/03/2008 rep. 358190/78078 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 25/03/2008 ai nn. 39613/21573 l'odierno Debitore diveniva proprietario del bene.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 - estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

APPARTAMENTO

Intestato:

..... - Abitazione 1/1
assegnazione del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni

.....) - Proprietà 1/1 in
regime di separazione dei beni

Dati identificativi: **foglio 1 particella 88, subalterno 727**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 3; consistenza 7,5 vani; Superficie catastale: Totale: 133 m²
Totale: escluse aree scoperte**: 125 m²; rendita € 832,79

indirizzo: VIA FRATELLI CERVI n. SNC Piano 1

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Coerenze

Da Nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., cortile comune, vano scala e ascensore comune, altra u.i.

CANTINA

Intestato:

..... - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: **foglio 1 particella 88, subalterno 728**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 2; consistenza 6 m²; Superficie catastale: Totale: 7 m²; rendita € 12,39

indirizzo: VIA FRATELLI CERVI Piano S1

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Da Nord in senso orario: disimpegno comune, altre u.i. sui restanti tre lati

AUTORIMESSA

Intestato:

..... - Proprietà 1/1 in

regime di separazione dei beni

Dati identificativi: **foglio 1 particella 95, subalterno 17**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 15 m²; Superficie catastale: Totale: 16 m²; rendita € 57,33

indirizzo: VIA FRATELLI CERVI n. SNC Piano 1

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Da Nord in senso orario: area di manovra, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di SEGRATE

Fascia/zona: Suburbana/MILANO 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana di Cascina Gobba a circa 2 km, linea ferroviaria stazione di Segrate a circa 5 km. Linee bus sulla strada di spina principale dell'abitato, nelle vicinanze.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1,5 km dallo svincolo della Tangenziale Est.



2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno del complesso edilizio di Milano 2 in residenza dei Fontanili. Il fabbricato è costituito da otto piani fuori terra, edificato negli anni '70. L'edificio presenta una finitura in intonaco e tinteggiatura. Il sistema di oscuramento è realizzato tramite persiane scorrevoli. I parapetti dei ballatoi sono in ringhiera metallica. L'accesso avviene dal portone vetrato pedonale sul giardino della residenza Fontanili, scala 7. Attraverso una piccola rampa di scale si giunge al piano rialzato da cui si accede al vano scale e all'ascensore.

- Struttura: travi e pilastri in calcestruzzo armato;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: portone vetrato pedonale sul giardino residenza Fontanili;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

APPARTAMENTO

Unità immobiliare sita in Segrate (MI) – Milano 2 - via f.lli Cervi residenza Fontanile scala 7 consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: soggiorno, cucina, due camere, studio, due bagni, due disimpegni, ripostiglio, balcone e terrazzo.

- esposizione: nord e sud;
- porta di accesso: porta a battente;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in parte a battente ed in parte scorrevoli;
- pareti: normalmente tinteggiate. Presenza di segni di pregressa infiltrazione nel bagno cieco;
- pavimenti: parquet, gres ceramico nei bagni;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno cieco;
- plafoni: intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- servizi igienici: attrezzati con vaso igienico, bidet, lavabo, vasca e doccia;
- altezza dei locali: 2,90m circa;
- condizioni generali: buone

CANTINA

Unità immobiliare sita in Segrate (MI) – Milano 2 - via f.lli Cervi residenza Fontanile scala 7 consistente in: cantina a piano seminterrato.

- porta di accesso: porta a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: battuto di cemento;
- plafoni: intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: presente;
- altezza dei locali: 2,54m circa;
- condizioni generali: discrete



AUTORIMESSA

Unità immobiliare sita in Segrate (MI) – Milano 2 - via f.lli Cervi residenza Fontanile scala 7 consistente in: box singolo a piano seminterrato.

- porta di accesso: porta basculante metallica;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: gres ceramico;
- plafoni: intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: presente;
- altezza dei locali: 2,09m circa;
- condizioni generali: discrete

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Regionale CEER. Non risultano registrati APE o ACE in corso di validità riferibili alla u.i. residenziale in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore non riferiva nulla in merito.

Si precisa che il CIS è un documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Segrate.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, le u.i. venivano mostrate dalla occupante, titolare del diritto di abitazione sull'appartamento.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi agli immobili in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: "*sul soggetto esecutato, per gli immobili oggetto della procedura, non risultano contratti di locazione/comodato registrati*".

Si veda **la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate all. 6** alla presente.

3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente. Come già esposto, alla data del sopralluogo le u.i. venivano mostrate dalla occupante le u.i., titolare del diritto di abitazione relativamente all'appartamento.



- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Provvedimento provvisorio assegnazione casa coniugale

Iscritto a Milano 2 il 06/07/2012 ai nn. 68628/46630 a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Milano del 28/11/2011 rep. 44173

A Favore: (

Contro: |

Si veda la nota di trascrizione reperita dal sottoscritto – **all. 12** alla presente.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna che risulti trascritta

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 25/03/2008 ai nn. 39614/9421 in forza di atto di mutuo del 19/03/2008 notaio Pietro Sormani di Milano rep. 358191/78079 per € 400.000,00 capitale €200.000,00. Della durata di anni 20

A favore: |

Contro: |

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto a Milano 2 il 22/05/2025 ai nn. 71197/49187

A favore: |

Contro: |

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare

Non pertinente.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato in cui si trova l'abitazione è amministrato dallo studio Casa Milano srl CONDOMINIO MANAGEMENT con sede in Viale Piave 13 - 20129 Milano.

Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 9**). L'Amministrazione condominiale trasmetteva la documentazione che si allega.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato - proprietà: 7,1930

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: circa € 4.800
- spese preventivate nella gestione 2024-2025: €5.885,06
- spese preventivo nella gestione 2025-2026: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.



- cause in corso: n.d.

Il fabbricato in cui si trova il box è amministrato dallo studio associato Mozzani con sede in Viale Romagna 76, 20133 Milano. Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (all. 9). L'Amministrazione condominiale trasmetteva la documentazione che si allega.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: n.d.

6.2 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.
- spese preventivate nella gestione 2024-2025: n.d.
- spese preventivo nella gestione 2025-2026: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: n.d.

Per una migliore comprensione, si veda la tabella di dettaglio allegato 9 alla presente.

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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Segrate come:

- B6.4-Quartiere Milano 2 – (Art. 15, Art. 16 e 17 Norme PdR)

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – documentazione fornita dal competente ufficio comunale):

L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato realizzato a seguito di:

- Nulla Osta 74/72 prot. 15125 in data 03/11/1972;
- Nulla Osta 32/73 prot. 2312 in data 24/05/1973;
- Nulla Osta 74/72 prot. 14117/74 in data 14/10/1974;
- Abitabilità n. 74/72 in data 18/03/1975;
- Concessione in sanatoria in data 13/02/1992 n. 1009 (riferita alla domanda di condono in data 30/07/1986 n. 20907).

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Segrate accesso agli atti di fabbrica e



delle successive pratiche di modifiche. Il sottoscritto estraeva copia di:

- Nulla Osta 74/72 prot. 15125 in data 03/11/1972;
- Nulla Osta 32/73 prot. 2312 in data 24/05/1973;
- Nulla Osta 74/72 prot. 14117/74 in data 14/10/1974;
- Abitabilità n. 74/72 in data 18/03/1975;
- D.I.A. n. 91/08 prot. 19854 del 10/04/2008 per modifiche interne

Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e l'ultimo stato autorizzato con l'ultima DIA 91/08 prot. 19854 non si sono riscontrate alcune difformità.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto rinveniva copia dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 18/03/1975.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale non si sono riscontrate difformità.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Appartamento	mq.	121,1	100%	121,1
Balconi	mq.	27,1	25%	6,8
		148,2		127,8
		mq. lordi		mq. commerciali

8.1.1 Cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO SEMINTERRATO				
Cantina	mq.	7,1	30%	2,1
		7,1		2,1
		mq. lordi		mq. commerciali



8.1.1 Autorimessa

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO SEMINTERRATO				
Box	mq.	15,9	100%	15,9
		15,9		15,9
		mq. lordi		mq. commerciali

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, 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2025 – Comune: SEGRATE Fascia/zona: Suburbana/MILANO 2
Abitazioni civili in stato ottimo: prezzo min. 4.000 €/mq prezzo max. 4.600€/mq
Box in stato normale: prezzo min. 1.450 €/mq prezzo max. 2.050€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2025 - Provincia - Settore EST
- SEGRATE – Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: prezzo min. 2.600 €/mq max. 2.975 €/mq
- SEGRATE – boxes: prezzo min 17.625,00€ max. 23.625,00 €

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione

Tutto quanto sopra premesso:



Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: **€570.000,00.**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/2	127,8	€ 4.181,01	€ 534.500,00
Cantina	C/2	2,1	€ 4.001,88	€ 8.500,00
Box	C/6	15,9	€ 1.700,25	€ 27.000,00
			TOTALE	€ 570.000,00

Totale LOTTO UNICO € 570.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta il compendio nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 570.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 28.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	€ 0,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 500,00
	<hr/>
	€ 541.000,00

Stima base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - gravato dal diritto di abitazione € 541.000,00

N.B.: Valore di stima 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.

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €4.800 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €9.600 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

€ 541.000,00 - €9.600 = € 531.400,00



10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

N.p.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera 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 18 febbraio 2026

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Risposta Agenzia delle Entrate in merito a contratti e/o comodati
- all. 7.** Certificato notarile ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Comunicazione amministratore e documentazione condominiale fornita
- all. 10.** Copie estratti atti di fabbrica consultati
- all. 11.** aggiornamento ispezioni ipotecarie
- all. 12.** Nota trascrizione assegnazione casa coniugale
- all. 13.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14.** Copia privacy della perizia

