

Tribunale di Milano

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Ruolo Generale n°. 1143/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Mammone

Relazione di Stima

Appartamento con cantina in Milano

Via degli Appennini n.° 145, scala E, interno 7, piano 7°-S1

Foglio 89, mappale 45, sub. 70



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:**Lotto unico:**

Appartamento in Milano, Via Appennini n.°145, scala E, piano 7° con cantina al S1

Categoria: A/3

Dati Catastali:

- Foglio 89, mappale 45, sub. 70

Stato occupativo:

Al sopralluogo occupato dai debitori, pertanto si ritiene libero

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Proprietari:**Consistenza totale :**

Superficie lorda: 100 mq.

Prezzo al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato: €. 3.100 al mq commerciale

Immobile libero: prezzo di base d'asta €. 252.000.

Irregolarità edilizie: nessuna

Irregolarità catastale: nessuna

LOTTO unico:

Appartamento con cantina in Milano

Via degli Appennini n.° 145, scala E, piano 7° e S1

Foglio 89, mappale 45, sub. 70

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Milano, appartamento posto al piano settimo composto da una cucina con accesso al balcone, un soggiorno con accesso ad altro balcone, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto; è annessa come pertinenza una cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di:

c. fisc.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegata Visura catastale)

Intestati:

Dati identificativi:

- **Foglio 89, mapp. 45, sub. 70**

Categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 86 mq., rendita €. 624,91, Indirizzo: Via Appennini n.°145, Scala E, interno 7, piano 7 - S1

1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

dell'appartamento: Via Appennini, unità immobiliare di proprietà di terzi, mappale 87, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, parti comuni;

della cantina: cantina di proprietà di terzi, parti comuni su due lati, cantina di proprietà di terzi.

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

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

L'immobile è situato nel Comune di Milano, in una zona periferica.

Il quartiere denominato Gallarate è a destinazione principalmente residenziale.

La tipologia prevalente degli edifici nell'intorno è di abitazioni civili a condominio.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole e Chiese, attività commerciali, numerosi parcheggi sul suolo pubblico, buona la presenza di verde pubblico e privato.

La Via Appennini è a doppio senso di marcia, poco trafficata.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (allegato Fotografie)

L'appartamento è parte di un condominio di 8 piani fuori terra; l'edificio si trova arretrato rispetto alla Via degli Appennini.

Caratteristiche del condominio:

- la struttura è in cemento armato e mattoni;
- la facciata principale è intonacata a civile di colore rosso con balconi aggettanti;

- l'accesso pedonale avviene attraverso una porta in ferro e vetro,
- la scala interna è costituita da gradini in pietra, è presente un ascensore che però non porta al piano dell'appartamento ma termina al piano inferiore ;
- le condizioni generali dello stabile sono buone;
- non è presente un servizio di portineria.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (allegato Fotografie)

L'appartamento, posto al piano settimo è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi. Di pertinenza una cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione su due lati, nord-ovest e sud-est;
- appartamento provvisto di una cantina di pertinenza;
- appartamento sprovvisto di un box di pertinenza;
- le pareti sono normalmente integgiate; il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 180 cm circa;
- i pavimenti sono in piastrelle di graniglia e moquette (solo in una camera);
- gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli;
- la porta d'accesso è in legno rinforzata;
- l'impianto citofonico è presente;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è condominiale;
- l'acqua calda è prodotta da una caldaia autonoma posizionata in cucina;
- il bagno è attrezzato con un lavandino, un wc, un bidet e una vasca da bagno;
- l'altezza interna dei locali è di cm. 284 (nella planimetria catastale è indicato 290 cm);

Cantina:

La cantina, posta al piano interrato, è posizionata come da planimetria catastale allegata:

- il locale ha un pavimento in cemento liscio,
- è presente un punto luce funzionante interno,
- consistenza: 9 mq. circa.

Condizioni generali dell'immobile: buone.

Si segnala che all'ingresso dell'appartamento è visibile una macchia di umidità in prossimità di un pilastro. Da dichiarazione dei debitori, durante le giornate con forti piogge la macchia rilascia gocce d'acqua facilmente visibili.

2.4. Certificazioni energetiche :

Da ispezione telematica preso il CENED Lombardia del 20/01/2026, l'Attestato di Prestazione Energetica non risulta prodotto.

Il precedente Attestato di Certificazione Energetica è scaduto per decorrenza dei termini.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell'Attestato di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

2.6. Certificazioni di idoneità statica:

Nonostante la richiesta all'Amministrazione dello stabile, non si ha notizia del Certificato di Idoneità Statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato l'11 febbraio 2026, in presenza del custode giudiziario, avvocato Rossana Aceti e del debitore, è stato possibile accedere agli immobili grazie alla collaborazione dei debitori.

Si è rinvenuto che l'immobile è occupato dai debitori pertanto si ritiene libero.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa.

4 PROVENIENZA (allegato Atto di Provenienza)

4.1 Atto di Provenienza:

La piena proprietà dell'immobile pervenne ai debitori in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del Notaio _____ di Milano, in data _____
 _____, trascritto a Milano 1 il _____ i _____

4.2 Precedenti proprietari al ventennio:

Precedentemente nel ventennio, l'immobile pervenne per acquisto dal "Comune di Milano" c.fisc. 01199250158 con atto di compravendita a rogito del Notaio Gianfrancesco Mauri di _____

Particolare.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (allegato Ispezione ipotecaria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giacomo Milioti, Notaio in Milano, del 29 dicembre 2025, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per immobile alla data del 20 gennaio 2026 si evince che:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- Misure penali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimento di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nel precedente Atto di provenienza del Notaio Gianfrancesco Mauri del 13 dicembre 2000 all'art. 4 si indica che:

" La parte acquirente si dichiara pienamente edotta di quanto stabilito dall'articolo 1 comma 20 della legge 24 dicembre 1993 n.560, ed in particolare del fatto che l'unità immobiliare acquistata non può essere alienata , anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di 10 anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto."

Al riguardo le Parti Contraenti fanno espresso riferimento alla dichiarazione prot. 84/2020 rilasciata dall'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale ALER Milano in data 15 luglio 2020 attestante la rinuncia al diritto di prelazione ai sensi dell'art.1 comma 20 della Legge 24 dicembre 1993, n.560.

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a **Milano 1** in data **8 ottobre 2020** ai **n.n.** _____ a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Milano Società Cooperativa" con sede in Carugate per €. 100.000 e contro i debitori.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a **Milano 1** in data **29 dicembre 2025** ai **nn.** _____ favore del "Condominio Centrale Termica G2" e contro i debitori per l'importo di €. 6.687,06 oltre gli interessi e spese.

5.3 Eventuali osservazioni: nessuna.

6 CONDOMINIO

- L'immobile è amministrato dallo Studio Milano Amministrazioni S.r.l. in Piazza della Repubblica n.°5 a Milano, che ha fornito le seguenti informazioni (*allegato Estratto Spese Condominiali*)

Importo annuo delle spese condominiali annue, Gestione ordinaria dal 01/01/2025 al 31/12/2025 €. 1.215,71.

Dal Verbale dell'Assemblea Condominiale dell'8/10/2025 è stata deliberata la piantumazione del giardino per un costo ai debitori di €. 42,06.

Spese nel biennio (€. 1.215,71 x 2 =) €. 2.431,42 + €. 42,06 = €. 2.473,48 arrotondato a **€. 2.450.**

Cause in corso: nessuna.

Nonostante la richiesta all'Amministrazione dello stabile, non si ha notizia del Certificato di Idoneità Statica.

- L'immobile è amministrato, per quanto riguarda la fornitura di energia per il riscaldamento, dallo Studio Amministrazione Ena S.p.A. in Via Lovanio n.°6 a Milano, che ha fornito le seguenti informazioni (*allegato Spese Condominiali Centrale Termica G2*)

Millesimi di proprietà: 70,9/1.000.

Importo annuo delle spese condominiali ordinarie annue: €. 1.475 circa

Spese nel biennio (€. 1.475 x 2 =) **€. 2.950.**

Cause in corso: per quanto riguarda la Centrale Termica G2 si precisa che sussistono delle pratiche di recupero crediti con assistenza del legale.

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L' appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili per quanto riguarda le scale di accesso condominiali e le dimensioni dell'ascensore;

nell'appartamento non sono rispettate le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e l'adattabilità (in particolare nel locale bagno).

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

a) Si segnala la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Non sono state irrogate le sanzioni di cui all'art.41 legge 28 febbraio 1985 n.47.

Riguardo l'immobile pignorato, successivamente al 1° settembre 1967 non sono stati eseguiti interventi tali da richiedere l'ottenimento di titoli edilizi;

b) Non è stata reperita l'Agibilità dello Stabile;

c) Non sono presenti eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

Conformità edilizia e urbanistica:

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultano conformi alle destinazioni d'uso dichiarate.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultano conformi alla planimetria catastale allegata.

8 CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo 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	Piano	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	7°	mq.	82,00	100%	82,00
balcone 1	7°	mq.	4,50	25%	1,13
balcone 2	7°	mq.	4,50	25%	1,13
cantina	S1	mq.	9,00	25%	2,25
totale app+cantina			100,00		86,50
totale		mq.	100,00		86,50

9 STIMA

Criterio di stima

La sottoscritta 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 e di 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.

Fonti d'informazione: (allegato Quotazioni immobiliari)

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Periodo: 1° semestre 2025, Comune di Milano, Zona: suburbana / Gallarate, Lampugnano, Parco Trenno, Bonola, destinazione: residenziale, tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale : valore di mercato €. 2.600/3.300 al mq.;
- Borsino Immobiliare, periodo gennaio 2026, Milano, Zona Gallarate, Lampugnano, Parco Trenno, Bonola, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo €. 2.879, valore massimo €. 3.903;
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: €. 2.300 / 3.500 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€ 3.100** al mq. per l'appartamento descritto

2.7. Valore di Mercato (lotto unico):

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie mq. commerciale	Valore al mq. €	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A/3	86,50	3.100	268.150
Totale				268.150

Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolute nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

Valore Lotto unico:

Descrizione	€
Valore complessivo	268.150
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	13.408
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	0
Eventuali spese condominiali insolute nel biennio	2.450
Eventuali spese Centrale Termica G2 insolute nel biennio	2.950
Totale prezzo base d'asta	252.293

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: libero

€. 252.293

arrotondato a

€. 252.000

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: occupato

non ricorre il caso

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviarne copia al Debitore a mezzo e-mail, al Creditore procedente a mezzo e-mail e al Custode giudiziario a mezzo e-mail.

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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano, 2 marzo 2026

Arch. Maria Luisa Marzorati



ALLEGATI

1. Atto di Provenienza (bozza)
2. Visura catastale dell'appartamento
3. Estratto di mappa, scala 1:1.000
4. Planimetria catastale dell'appartamento, scala 1: 200
5. Ispezione ipotecaria dell'immobile
6. Spese condominiali Milano Amministrazioni, estratto conto
7. Delibera Assemblea del condominio dell' 8/10/2025
8. Spese condominiali Centrale Termica G2
9. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
10. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
11. Copia Privacy della Perizia

