TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Maria Mammone**

RGE 131/2026

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Locale di deposito

Unità immobiliare in Milano (MI) via Stresa n. 16 Piano S1

LOTTO UNICO

(Locale di deposito)

Bene in **MILANO (MI)**
via Stresa n. 16 piano S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: MILANO (MI)
Categoria: **C/2** [Magazzini/locali di deposito]
Dati Catastali: foglio **196** particella **194** subalterno **732**

Detenzione del bene

Libero

Contratti di locazione in essere

N.N.

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Si.

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero per la quota di 1/1: € 10.000,00

Occupato per la quota di 1/1: € 8.500,00

LOTTO UNICO

(Locale di deposito)

Bene in **MILANO (MI)**
via Stresa n. 16 piano S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Milano (MI, via Stresa n. 16, locale di deposito posto al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Per quota di 1/1

[redacted]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: *(all. 1)*

Per quota di 1/1

[redacted]

dati identificativi:
fg. 196 part. 194 sub. 732
dati classamento: cat. **C/2**; classe 3; consistenza 10 m²; sup. cat. Tot. 12 m²
Indirizzo: Milano (MI, via Stresa n. 16, piano S1;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto: cortile comune; parti comuni; corridoio comune; altra cantina.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano
Fascia/Zona: Periferica / MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Principali collegamenti pubblici: liea 42, 87.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,9 Km Tangenziale Est.

2.2. Caratteristiche dell'edificio *(all. 2)*

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano terra adibito a negozi ed un piano cantinato.

- struttura: mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: portone pedonale su strada;
- scale: con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti del locale di deposito *(all. 2)*

Posto al piano cantinato composto da un vano.

- pareti: intonaco grezzo;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: in legno;
- punto luce: presente;
- altezza dei locali: mt. 2,40 circa;

condizioni generali: scarse (si riscontrano infiltrazione d'acqua periodiche).

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati da qualche masserizia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente relazione, non ha ancora fornito risposta ***(all. 3)***.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.

4. PROVENIENZA

Dalla relazione notarile in atti a firma della Dott. Giacomo Pieraccini Notaio in Arezzo (AR) che fa stato fino al 02/04/2026 ***(all. 4)*** si evince:

- in base ai Registri Pubblici Immobiliari di Milano 1 il bene sopra descritto risulta di piena proprietà [redacted], in dipendenza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Schiavo Folco di Milano ***(all. 5)*** in data 3 luglio 2006 repertorio [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milanol in data 28 luglio 2006 al [redacted] di registro particolare, per acquisto fattone [redacted]

[redacted], con sede in Milano (MI) codice fiscale [redacted], seguito da verbale di assemblea straordinaria ai rogiti del Notaio Schiavo Folco di Milano in data 26 settembre 2006, repertorio n. [redacted], con il quale è stata modificata la denominazione da [redacted] in "[redacted]";

- alla società "[redacted]" il bene è pervenuto in dipendenza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Schiavo Folco di Milano in data 24 luglio 2003 repertorio n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29 luglio 2003 al n. [redacted] di registro particolare, per acquisto fattone dalla società "[redacted]", con sede in Milano (MI), codice fiscale [redacted];

NOTA: Per mera precisazione, laddove occorra, si specifica che l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Schiavo Folco di Milano in data 3 luglio 2006 repertorio n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 28 luglio 2006 al n. [redacted] di registro particolare è stato oggetto di trascrizione in correzione (n. [redacted] part. in data 20 giugno 2008 – Milano 1) esclusivamente con riferimento al subalterno 42 della particella 42, foglio 196 (non riguardante, quindi, i beni della presente certificazione.), risultando dal quadro D che "la presente in rettifica della nota qui trascritta il 28.7.2006 ai nn. [redacted], in quanto per materiale errore in tale nota la quota trasferita dell'immobile al foglio 196, mappale 194 sub. 42, indicata all'unità negoziale uno del rettificando atto, e' stata di 1/1 anziché' di 1/2, come invece esattamente indicato nell'atto, fermo ed invariato il resto".

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile in atti a firma della Dott. Giacomo Pieraccini Notaio in Arezzo (AR) che fa stato fino al 02/04/2026 ***(all. 3)*** si evince:

- pignoramento immobili a favore di "CONDOMINIO DI VIA MEINA 3", con sede in Milano (MI), codice fiscale 97390860159, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 23 marzo 2026 al n. [redacted] di registro particolare contro: [redacted] per la piena proprietà.

Aggiornamento delle pregiudizievoli

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria ***(all. 6)*** sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quello sopracitato.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Greco con sede in Milano (MI) via Spalato 14. Interpellato in merito ad eventuali debiti dell'esecutata nei confronti del condominio ***(all. 7)***, al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

6.3. Certificazioni energetiche

Il bene non necessita di certificazione energetica.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di provenienza si evince che i beni fanno parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata prima del 01 settembre 1967.

Dalla visura catastale ed altresì dalla relazione notarile, si evince che il bene in oggetto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 196 part. 194 sub.732, risulta così censito a seguito di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni, di cui alla pratica n. 55264.1/2023 del 11/02/2023 dalla part. 194 sub. 16 del fg. 196. Proveniente dall'impianto meccanografico.

7.1. Conformità catastale ed edilizia:

Al sopralluogo i beni risultavano conformi alle schede catastali del 11/02/2023.

7.2. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non sono necessarie regolarizzazioni edilizie e catastali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ***(all. 1)*** ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisori a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso. Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
deposito	m²	12,5	25%	3,1
		12,5 m² lordi		**3,1 m² 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 2° semestre 2025
Comune: Pogliano Milano
Fascia/Zona: Periferica / MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO
Valore mercato Abitazioni prezzo min. 2.300 / prezzo max. 4.500 (Euro/mq)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
deposito	C/2	3,1	€ 3.400,00	€ 10.540,00
				€ 10.540,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 10.540,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 527,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 10.013,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

MAGAZZINO MILANO (MI) via Stresa n. 16 Piano s1 fg. 196 part. 194 sub. 732	
Prezzo di vendita nello stato di "libero" quota 1/1	**10.000,00 €**
Prezzo di vendita nello stato di "occupato" quota 1/1	8.500,00 €

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati 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.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

* * * *

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Legale del Creditore procedente a mezzo PEC e all'Esecutata 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.

Con ossequio.

Milano li: 08/06/2026

ALLEGATI

01) Documenti catastali
02) Rilievo fotografico
03) Interpello AG. Entrate
04) Certificazione notarile
05) Atto provenienza
06) Elenco sintetico pregiudizievoli