



TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 1069/2025

promossa da: contro:

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 30/06/2026 ore 10,00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. BOERCI Carlo Stefano**



RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1

Beni in CORMANO Via A. Gramsci, 48 P.R. scala B
Appartamento con cantina

Custode giudiziario: Avv. Alessandro Pirotta

Esperto nominato: Arch. Mariella Sporzon

mariella.sporzon@gmail.com

Albo del Tribunale di Milano n. 11628

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****LOTTO UNICO : Appartamento con cantina**

Beni in CORMANO via Antonio Gramsci, 48 piano T-S1

Categoria: **A4** Abitazione di tipo popolare

Dati Catastali appartamento: **foglio 11, mappale 86, subalterno 3**

Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 6/03/2026 l'unità immobiliare risulta occupata dal debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 5/03/2026 non risultano contratti di locazione in essere.

Proprietari

1/1 di piena proprietà a nome

.Prezzo al netto delle decurtazioni da libero: € 86.400,00

LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale, mappa e visure)****1.1. Descrizione del bene**

L'appartamento è sito al piano rialzato (Primo catastalmente) scala B di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra più uno interrato, in via Antonio Gramsci, 48. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile interno attraverso scala a sinistra che porta ad un ballatoio comune. Non è presente la portineria e l'ascensore. E' costituito da cucina soggiorno/camera, servizio igienico, con relativa cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 02/12/2025 ai nn. 172462/118353 per la quota di 1/1 a nome.....

1.3. Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cormano come segue

Intestato a:proprietà per 1/1;

dati identificativi: **foglio 11, mappale 86, subalterno 3**, Categoria A4 Abitazione di tipo popolare, classe 3, consistenza 3 vani, Totale 46 mq, rendita catastale € 185,92.

indirizzo: **Comune di CORMANO via Antonio Gramsci, 48 piano T-S1**

dati derivanti da:

- Visura Storica per Immobili del 25/02/2026 (Diversa Distribuzione degli spazi interni n.19476.1/2020)

- Scheda catastale Appartamento e cantina prot. MI0065387 del 26/02/2020

1.4. Coerenze come da rogito:

L'appartamento confina con cortile comune su due lati, appartamento n.2, ballatoio e cortile comuni.

La cantina confina con cantina "g" corridoio comune, cantina "h", cortile e parti comuni.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI**(All.2 doc. fotografica)****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Cormano con circa 21.000 abitanti. Il territorio comunale è per la quasi totalità urbanizzato, ad eccezione della zona agricola occidentale compresa nel Parco della Balossa e di

alcune aree a nord del comune a ridosso del Comune di Paderno Dugnano. L'unico corso d'acqua che attraversa il territorio comunale è il fiume Seveso.

Caratteristiche zona: il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in Via A. Gramsci, zona semi centrale della città a circa 1,7 Km dal Municipio.

Area urbanistica: a traffico locale sostenuto; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il sistema scolastico di Cormano si divide in due comprensori che raggruppano e amministrano due scuole dell'infanzia, tre scuole primarie e due scuole secondarie di primo grado statali. A queste si aggiungono quattro scuole dell'infanzia paritarie.

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale, artigianale e terziaria.

Principali collegamenti pubblici: Il territorio comunale è attraversato dalla ferrovia Milano-Asso, gestita da Ferrovienord. È presente una fermata ferroviaria, denominata stazione di Cormano-Cusano Milanino, servita dai treni del servizio ferroviario suburbano di Milano.

Cormano è servita da una fitta rete stradale. A sud del centro abitato, al confine con il territorio comunale di Milano, è presente l'uscita Cormano dell'autostrada A4 Torino – Venezia, che in tale punto incrocia la superstrada SPexSS35 Milano – Meda che serve il comune anche con un secondo svincolo Cormano-Cusano. Cormano è attraversata anche dalla vecchia strada Comasina nonché da una fitta viabilità intercomunale. Lungo la Comasina sono stati avviati i lavori di costruzione della tranvia Milano-Seregno, che attraverserà la porzione orientale del territorio comunale di Cormano.

I trasporti urbani vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da ATM, il collegamento tra Milano, Cormano e Cantù è invece gestito da AirPullman.

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne.

L'u.i. (edificio scala B) rientra in un complesso di 3 edifici uno prospettante sulla via Gramsci e altri 2 in linea speculari a cui si accede da cancello pedonale e carraio su via Gramsci, cortile interno comune e ballatoio comune.

Struttura portante verticale a pilastri e orizzontale in c.a. Copertura a falde inclinate in lamiera.

E' costituito da quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione molto modesta.

Il complesso condominiale non è dotato di portineria né di ascensore, ed è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali come cortile interno con passaggi pedonali sui quali affacciano i ballatoi con le singole scale (A e B).

2.3. Caratteristiche descrittive interne Appartamento:

- esposizione: su cortile e spazi verdi interni
- pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nel locale cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica
- infissi esterni: legno con vetro camera (in bagno vetro rotto) e tapparelle metalliche (nella camera da letto non funzionante)

- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno e vetro singolo;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: funzionante da mettere a norma
- impianto termico e acs: riscaldamento autonomo (caldaia Beretta in cucina) con radiatori in alluminio
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e vasca con funzione anche a doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: a norma;
- condizioni generali dell'appartamento: richiede manutenzione ordinaria.

Cantina al piano S1:

- porta d'accesso: metallica
- pavimento: piastrellato e pareti parzialmente rivestite in ceramica
- condizioni generali: in buono stato

2.4. Certificazioni di idoneità statica: collaudo originario allegato al Nulla Osta.

2.5. Certificazione energetica: Codice Identificativo 1506600034822 valido fino al 10/08/2032 prestazione energetica globale "G", allegata all'atto di compravendita

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica e al collaudo allegati.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

3.1. Detenzione del bene

alla data del sopralluogo effettuato il 6/03/2026 l'u.i. era occupato dal debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione :

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 5/03/2026 e 22/03/2026 **non risultano registrati contratti di locazione** nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato.

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

4.1. Attuali proprietari

Atto di compravendita del 11/11/2024 rep. nn. 9299/8543 Notaio Giambattista Coltraro di Buccinasco, trascritto a Milano 2 il 18/11/2024 ai nn. 153698/108549, il sig. vende al sig. (debitore esecutato).

4.2. Precedenti proprietari

Al sig. la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 13/11/1998 rep. n. 105137/26496 Notaio Alfredo Aquaro di Milano, trascritto a Milano 2 il 1/12/1998 nn. 96944/96635 da potere della sig.ra

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Francesco Pallino di Milano e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 25/02/2026 e 17/04/2026 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nulla di rilevato

5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.3. Misure Penali: nulla di rilevato

5.4. Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite : nulla di rilevato

5.5. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

5.6.1. Pignoramento:

trascritto il 02/12/2025 ai nn. 172462/118353 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore della società e contro, sopra generalizzato, in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. 20975 emesso dal Tribunale di Milano il 19/11/2025.

5.7. Altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.8. Eventuali note/osservazioni: Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 25/02/2026 e 17/04/2026 (all. 5-Ispezioni ipotecarie) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 CONDOMINIO

(All. 6 informazioni condominiali e Regolamento)

6.1. La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio STUDIO FERRE' di Cinisello Balsamo tel. 026120753 email studioferre@tiscali.it, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre

informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

- sui millesimi dell'unità, 20,07 su 998,00
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: spese annuali ordinarie circa €. 750,00/800,00; nessuna spesa straordinaria deliberata
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione al solo anno in corso e all'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.): €. 200,00 per l'anno in corso 2026; €. 800,00 per il 2025
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: nessun procedimento

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento Condominiale allegato

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile per la presenza di gradini di accesso al ballatoio e mancanza dell'Ascensore o altro sistema di eliminazione barriere architettoniche.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Cormano, Piano delle Regole come rientrante negli "Ambiti residenziali con disegno unitario". L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

7.1. Pratiche edilizie e Agibilità:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 750 del 05/08/1954 intestata allarelativa alla realizzazione di fabbricati in via Gramsci;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria prot. n. 3559 P.E. 19/2020 del 11/02/2020, per interventi di modifiche interni in parziale difformità alla CE 750/1954.

7.2. Agibilità: del 20/12/1955

7.3. - Conformità edilizia appartamento e cantina

Alla data del sopralluogo 06/03/2026 i beni in oggetto risultano sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici planimetrici allegati alla CILA del 2020 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

7.4. - Conformità catastale appartamento e cantina

Alla data del sopralluogo 23/10/2023 l'appartamento e la cantina risultano sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 26/02/2020 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

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	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
Lotto 1 Appartamento con cantina	45,24		1	45,24
Disimpegno	8,46			
Bagno	6,00			
Cucina	12,89			
Soggiorno/Camera	17,89			
Cantina		1,68	25,00%	0,42
Totale arrotondato				46,00
<i>Comprensivo degli spazi comuni, quota ballatoio e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della manutenzione dell'intero complesso condominiale, della tipologia del compendio, della vetustà, della mancanza dell'ascensore, delle finiture e infissi interni, della necessità di interventi di manutenzione ordinaria, delle condizioni igienico-sanitarie, della verifica di conformità impiantistica, della conformità edilizia e catastale e 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, rapportandolo alle criticità sopra indicate. 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: Anno 2025 I° semestre, Zona centro urbano

Lotto 1: abitazione tipo economica normale

Valore minimo al mq € 1.400,00 Valore massimo al mq € 1.800,00

Valori relativi al Borsino Immobiliare:

Lotto 1: abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore medio al mq € 1.830,00

Valori di vendita mercato Immobiliare:

quotazioni immobiliari nel Comune di Cormano (dal sito Immobiliare.it) Valore medio: 2.584,00 €/m².

9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Lotto 1	Appartamento e cantina	46,00	2.000,00	92.000,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale a verde</i>				

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 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€. 87.400,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione catastale	/
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente	€. 1.000,00
9	

come ricevute dall'amministratore	
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero (arrotondato)	€. 86.400,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 occupato (arrotondato)	€ /

Prezzi base d'asta consigliati, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione visiva peritale.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia all'esecutato a mezzo 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.

Bollate li: 17/04/2026

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali
7. atti edilizi