

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 92/2025**

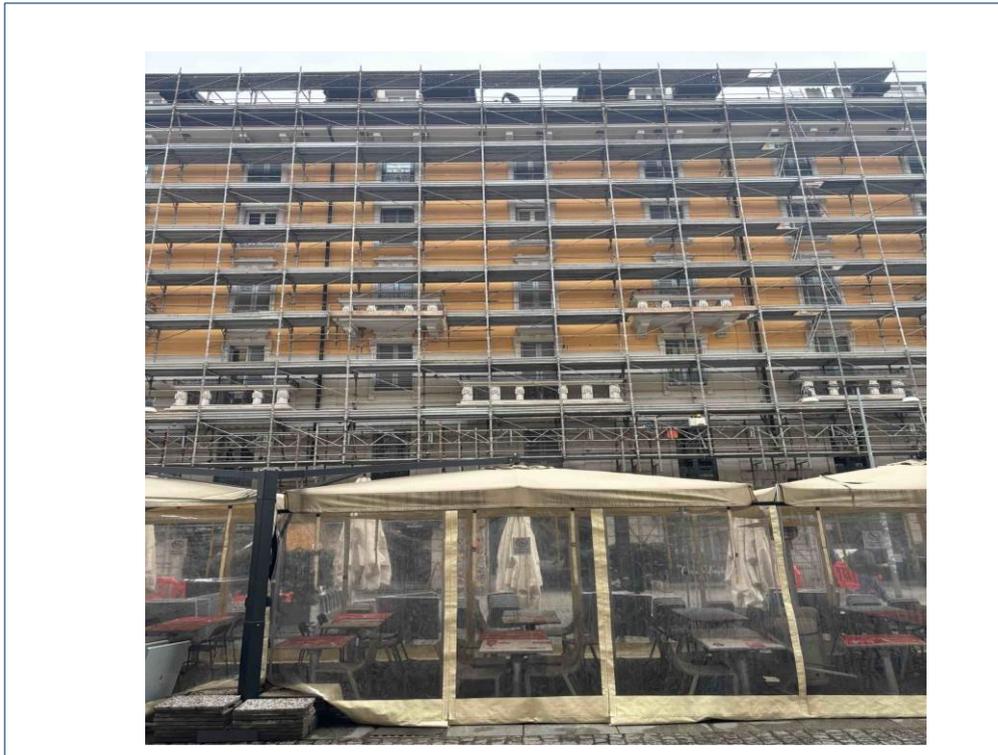
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**unità immobiliare in**

**Milano- Corso Como 6**



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Beni in Milano – Corso Como 6**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 266, particella 48 sub 725,

**Stato occupativo**

libero

**Contratti di locazione in essere**

libero

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **910.000,00**



**LOTTO UNICO****(Quota di 1/1 Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A**

Trattasi di appartamento posto in zona semicentrale di Milano. Il fabbricato che lo ingloba, con un'architettura "vecchia Milano", è posto a fregio della via nelle immediate vicinanze della fermata MM2 ed MM5 Garibaldi. L'unità è stata oggetto di una ristrutturazione di pregio, con fusione di due unità immobiliari. Il cespite si compone di ingresso, cucina-soggiorno pranzo, due locali due bagni e disimpegno. L'unità, essendo il risultato di una fusione di due appartamenti (sub 135 e 66) ha il doppio accesso da due scale. Le finiture sono di pregio.

**Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà

**1.1. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)****Intestati:**

**dati identificativi:** foglio 266 mappale 48 - subalterno 725

**dati classamento:** categoria A/3 classe 3 vani 5 superficie catastale 100 m<sup>2</sup> RC Euro 581,01

**Indirizzo:** CORSO COMO n. 6 Piano 3

**Dati derivanti da:**

FUSIONE del 12/07/2017 Pratica n. MI0329431 in atti dal 13/07/2017 FUSIONE (n. 101928.1/2017)

**Coerenze**

*dell'appartamento:* cortile comune, vano scala, proprietà di terzi, cavedio, ingresso comune



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

nessuna

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e storiche

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore superiore;

Principali collegamenti pubblici: fermata linea MM2-MM5 Garibaldi nelle immediate vicinanze, linee tram n.33-10 a circa 0,4 km.

**Caratteristiche descrittive esterne**

- Fabbricato a sette piani fuori terra, con facciate in cemento decorativo sino al piano nobile e poi con intonaco tinteggiato, copertura a falda e portone in legno su strada, attraverso il quale si accede alla corte interna.
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: pedonale direttamente dalla via Como
- ascensore: si;
- portineria: si.
- condizioni generali dello stabile: discrete

**2.2. Caratteristiche descrittive interne**

Trattasi di appartamento posto in zona semicentrale di Milano. Il fabbricato che lo ingloba, con un'architettura "vecchia Milano", è posto a fregio della via nelle immediate vicinanze della fermata MM2 ed MM5 Garibaldi. L'unità è stata oggetto di una ristrutturazione di pregio, con fusione di due unità immobiliari. Il cespite si compone di ingresso, cucina-soggiorno pranzo, due locali due bagni e disimpegno. L'unità, essendo il risultato di una fusione di due appartamenti ha il doppio accesso da due scale. Le finiture sono di pregio.

**Corpo A:**Appartamento:

- esposizione: mono;
- pareti: in buone condizioni, tinteggiate
- pavimenti: gres porcellanato tipo pietra
- infissi esterni: in pvc con persiane;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: autonomo
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime

### 2.3. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale anche storica-commerciale-terziario. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta ottimo.

### 2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata dotata della certificazione energetica rilasciata: Valido fino 17/07/2027 classe "F" EP gl, nren 117,27

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

nessuno

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Libero

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che



non vi sono registrati contratti. (all. 3):

#### 4 PROVENIENZA (all. 4)

##### 4.1. Attuali proprietari

Proprieta' 1/1

In forza di atto di compravendita del 06.04.2016 per Notar Masini Enrico rep.8373/4783, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 14.04.2016 al n.15754/23414 **il subalterno 135**

In forza di atto di compravendita del 19.12.2008 per Notar Luppi Sergio rep. 62541, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 24.12.2008 ai nn.63763/92036 **il subalterno 66;**

##### 4.2. Precedenti proprietari

piena proprietà per essere pervenuto con atto di compravendita il 18.06.2015 rep. 59709 per Notar Cristaldi Giuseppe trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano in data 19.06.2015 ai nn. 23540/33322, **il subalterno 135;**

piena proprietà per essere pervenuto con atto di compravendita del 05.01.2000 rep. 8934 per Notar Cristaldi Giuseppe trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano in data 17.01.2000 ai nn. 1354/1933, **il subalterno 135;**

piena proprietà per essere pervenuto per successione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 01.10.2008 ai nn. 50434/72205 cui ha fatto seguito accettazione di eredità stipulata in data 19.12.2008 dal Notaio Luppi Sergio e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 24.12.2008 ai nn.63764/92037, **il subalterno 66;**

intera piena proprietà per essere pervenuta con atto di compravendita del 04.05.1983 rep. 26702 a firma Notaio Capasso Michele trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano in data 30.05.1983 ai nn. 17539/14279, **il subalterno 66;**



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scri- vente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 20-02-2025 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli:

### **5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note: nessuna

### **5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

**Sequestro conservativo** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 23-08-2024

**Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22.01.2025 ai nn. 561/3593.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il 31-01-2025 ai nn. 4373/5972

- **Altre trascrizioni**

Nessuna



## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Fais di Fais Marinella, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:  
Appartamento Millesimi Generali 21,04; Proprietà 16,21; ascensore scala A 25,67- ascensore scala C 76,45; acqua potabile 2;

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 3.900,00 circa

Spese straordinarie deliberate € 4.700,00

Non sono rilevate problematiche strutturali

### 6.2 Spese di gestione condominiale

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

### 6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in epoca ante 01 09 1967.

Successivamente per l'esecuzione di opere interne è stata fatta comunicazione in data 14-01-1987 prot. 79/87 e relazione ex art. 26 del 15-06-1987 n. 279/87.

Per fusione è stata presentata SCIA al Comune di Milano del 22/08/2016 PG 432625/2016 WF/2016/17596- sostituzione della CILA con PG 396680/16-accorpamento di due unità confinanti tramite realizzazione di passaggio, con rinforzo strutturale del solaio di calpestio per U.I. interessata dai lavori autorizzati dalla CILA con PG 396680/16

### 7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità è risultata conforme.



## 7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità è risultata conforme.

**N.B.** non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

## 7 CONSISTENZA

### 8 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 dallo 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
appart. fg 266 mapp 48 sub 725	mq.	100,0	100%	100,0
		<b>100,0</b> mq. lordi		<b>100,0</b> mq. commerciali

### Critério 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.

### 8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -  
2° semestre 2024 - zona C-12 - Semicentrale/Pisani Buenos Aires Regina Giovanna  
che dà quotazioni da € 7.200 a € 9.500 (abitazioni di tipo civile ottimo)

### Borsino Immobiliare

Periodo: 2025 abitazioni in fascia 1



Zona: Semicentrale/Pisani- Buenos Aires- Regina Giovanna

valore di compravendita prezzo min. 6.200 / prezzo max. 8.700 (Euro/mq)

*Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:*

**Quotazioni Immobiliari on line:**

“...il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. “Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9)...”

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- a) Bilocale Corso Como-Garibaldi- piano 1 no ascensore ristrutturato mq 73 € 960.000 **(€/mq 13.150)**
- b) Trilocale Corso Como-12- piano 3 si ascensore ristrutturato mq 80 € 820.000 **(€/mq 10.250)**
- c) Bilocale Corso Como-6- piano 4 si ascensore ristrutturato mq 78 € 830.000 **(€/mq 10.641)**

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = \frac{n \cdot \text{num1} + \text{num2} + \text{num3} \dots}{n} =$$

$$\text{Valore Medio} = \frac{13.150 + 10.250 + 10.641}{3} = \text{€/mq } 11.347$$

La media sopra ricavata è il risultato dei prezzi richiesti. L'ufficio studi di ha scattato una fotografia sull'andamento delle compravendite e sui prezzi tra la fine del 2023 e i primi mesi del 2024 rilevando che "... la scontistica media applicata, rispetto a un anno fa, ha registrato un aumento portandosi a -8,3% - spiega, Responsabile Ufficio Studi Gruppo. Andando ad analizzare le diverse tipologie immobiliari ci si accorge, comunque, che le percentuali cambiano. A condizionare maggiormente il prezzo dell'immobile è la vetustà dello stesso: il ribasso maggiore è registrato dalle tipologie usate (-8,5%), rispetto a quelle ristrutturate (-7,5%) e a quelle nuove (-4,5%)..."

Ora, se applichiamo al valore medio determinato di €/mq 11.347,00 lo sconto dell' 7% si ha un valore medio di **€ 10.552,00 in c.t. € 10.550,00**

**Atti di compravendita**



*estratto dal campione del mercato immobiliare mediante un supporto software disponibile nel sito web comparabiliitalia.it. Questo servizio consente la ricerca, all'interno dell'area visualizzata, di tutti i prezzi di compravendite di immobili avvenute nel periodo selezionato "Anno 2023- 2024":*

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 830.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), CORSO COMO 00008, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 266 mapp. 34 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 95,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 820.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), CORSO COMO 00009, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 265 mapp. 40 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 90,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 483.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), CORSO COMO 00011, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 265 mapp. 92 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 50,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 500.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA CARLO DE CRISTOFORIS 00002, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 266 mapp. 25 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 49,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 600.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA GASPARE ROSALES 00003, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 266 mapp. 64 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 84,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### **Calcolo del prezzo medio**

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).



2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E
Data DAT	11/2024	12/2024	06/2024	03/2024	07/2024
Prezzo PRZ (€)	830.000,00	820.000,00	483.000,00	500.000,00	600.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	95,00	90,00	50,00	49,65	84,00

pMED (€/mq)	8.736,84	9.111,11	9.660,00	10.070,49	7.142,86
-------------	----------	----------	----------	-----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 8.769,84$$

Arrotondabile ad € 8.800

il prezzo medio unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale totale dell'unità oggetto di stima si determina attraverso la media ponderale delle 2 quotazione formulate avendo:

$$€/mq (10.550,00 + 8.800,00) / 2 = €/mq 9.619,00$$

**€/mq 9.675 in c.t. € 9.700,00**

### 8.1 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo	Valore Quota 1/1
Abitazione	100	€ 9.700,00	€ 970.000,00	€ 970.000,00
				<b>€ 970.000,00</b>

### 8.2 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

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 970.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 48.500,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 10.000,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1</b>	€ 911.500,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 910.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato</b>	<b>€ 0,00</b>

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 forfetario 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

**libero**

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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 li: 28/04/2025

l'Esperto Nominato  
Geom. Michele Bonanzinga

