

---

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 1158/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

Custode Giudiziario: **Avv. Alessandra Croci**

**LOTTO UNICO beni immobili siti in  
Milano (MI) Via Cagnola n. 6**



## RELAZIONE DI STIMA

**Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria**

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084

Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253

e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Corpo:** A

**Bene immobile sito in:** Milano via Cagnola 6

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio: 308 - Particella: 100 - Subalterno: 39;

### 2. Stato occupativo

**Corpo A:**

al sopralluogo occupato senza titolo

### 3. Creditori

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Creditori Intervenuti:**

### 4. Comproprietari

**Corpo:** A

Nessun comproprietario al di fuori dell'esecutato

### 5. Continuità delle trascrizioni

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** sì

### 6. Prezzo al netto delle decurtazioni

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 309.000,00

**Prezzo da occupato:** € 247.000,00

## Lotto 001

(Appartamento con cantina)

### OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, Via Luigi Cagnola, al civico 6, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento posto al piano secondo composto da un locale oltre i servizi con annesso un vano ad uso di cantina al piano sotterraneo contraddistinto con il numero 25".

##### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:**

**Intestati:**

proprietario per la quota di 1/1.

**Dati identificativi:**

Fg. n. 308; Mapp. n. 100, Sub. 39

**Dati classamento:**

Cat A/3, classe 7, consistenza vani 2; rendita € 444,15.

**Indirizzo:**

VIA LUIGI CAGNOLA n. 6 Piano S1 - 2;

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2008 Pratica n. MI1002332 in atti dal 03/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100201.1/2008).

**1.4 Coerenze:**

**dell'appartamento, da nord in senso orario come riportate nell'atto di provenienza:**

pianerottolo comune, vano scala comune e cortile comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, corridoio comune.

**della cantina, da nord in senso orario come riportate nell'atto di provenienza:**

corridoio comune e proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi e corridoio comune di accesso.

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

non rilevate.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

<b>Comune:</b>	MILANO
<b>Caratteristiche zona:</b>	Centrale/PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE.
<b>Destinazione:</b>	residenziale
<b>Tipologia prevalente:</b>	abitazioni civili
<b>Urbanizzazioni:</b>	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti (nido e scuola dell'infanzia il Giardino degli Elfi, complesso scolastico paritario "Leonardo da Vinci", IIS "B. CAVALIERI- D. MARIGNONI", scuola media Moscati, scuola primaria Moscati Sforza), oltre a negozi di vicinato e al Parco Sempione.
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 200 metri fino alla fermata del tram 1. Il tempo stimato fino alla MM Duomo complessivamente è di circa 25 minuti.
<b>Collegamento alla rete autostradale</b>	Lo svincolo autostradale di viale Certosa dista circa 7 km

### 2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito prima del 1910.

Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in buono stato di manutenzione ed è stato recentemente oggetto di importanti lavori di rifacimento delle facciate e del tetto.

Strutture:	Presumibilmente in mattoni, con solai in legno o laterocemento.
Facciate:	Rivestimento in intonaco, con cementi decorativi.
Accesso:	Portone metallico.
Androne:	Rivestimento in marmo/pietre.

Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Non presente
Portineria:	Presente
Condizioni generali:	Buone

### 2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

#### **CORPO: A**

Appartamento posto al secondo piano, composto da soggiorno, cucinotto separato, camera, bagno, disimpegno, con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni ed è collocata nel corpo interno, con affaccio sul cortile.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti:	Locali principali laminato effetto parquet. Locali di servizio piastrelle in ceramica.
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Porte interne:	legno tamburato. Condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	Alluminio doppio vetro. Condizioni: sufficienti.
Oscuramenti:	Persiane in alluminio. Condizioni: sufficienti.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente.

Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC, bidet, doccia, lavatrice). Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Presente n. 1 split.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente.

#### 2.4 Breve descrizione della zona

La zona è centralissima, vicina a Corso Sempione e all'arco della Pace. Ha carattere prevalentemente residenziale. Il Parco Sempione è a poche centinaia di metri e, in mezz'ora a piedi, si arriva in piazza del Duomo.

#### 2.5 Certificazione energetica

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

#### 2.6 Certificazione di idoneità statica

Il CIS, del 24 Giugno 2022, è positivo con prescrizioni.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Nel corso dei sopralluoghi effettuati il 03/06/2025 e 27/05/2025 si è constatato che l'immobile è occupato senza titolo. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari:

In forza di titolo ultraventennale: atto di compravendita TRASCRIZIONE del 12/12/1997 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del 01/12/1997 ATTO TRA VIVI - COMPROVENDITA.

## 5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Notaio in Milano alla data del 18/12/2024, dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate, alla data del 17/09/2025, si evince:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuno**, fatta eccezione per patti e condizioni riportati nel regolamento di condominio

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

#### 5.2.1 Iscrizioni:

Nessuna;

#### 5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di [REDACTED]

#### 5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

### 5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

## 6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da Studio Conti, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite all'unità immobiliari pignorata
- Ammontare medio delle spese condominiali e/o supercondominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare)
- Eventuali spese condominiali e/o supercondominiali (ordinarie e straordinarie) insolte relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente, che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare)
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale e/o supercondominiale
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente
- Ulteriori informazioni che debbano essere comunicate al futuro aggiudicatario
- Se risulti da documentazione condominiale la cessione a uso esclusivo o vendita di una porzione di corridoio, che da planimetria catastale non sembrerebbe fare parte dell'unità immobiliare e che invece attualmente è ricompresa nell'appartamento

### 6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

- Quote millesimali: 16.
- Ammontare medio spese condominiali: da 1.100 a 1.500.

*Al momento non vi sono beni pignorati, c'è una diatriba legale tra un condomino ed il condominio con un incarico di un CTU.*

- la cifra delle spese ordinarie relativa al solo 2024 risulta essere € 5.718,63 a cui si devono aggiungere le spese straordinarie tetto e facciata per € 8.605,35 e le spese straordinarie facciata seconda parte per € 1.227,04 per un totale onnicomprensivo di € 15.551,02 per l'anno 2024 (questi sono sempre preventivi, a fine anno con la chiusura si formuleranno i relativi conguagli). Per il 2025 le spese

ordinarie sono € 1.017,80 mentre le straordinarie sono € 2.049,00 per la ristrutturazione scala B, € 659,70 per le parti comuni ed € 603,10 per la ristrutturazione cortile , per un totale dei € 4.329,6 (anche in questo caso si parla di preventivi )

- Non risultano problematiche strutturali ad oggi.
- Copia del Regolamento in allegato.
- Ape non presenti
- Copia del Cis in allegato

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione 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 (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, 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:**

non specificati

#### **6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'immobile non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche; di conseguenza, non risulta accessibile.

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

L'autorizzazione per la costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano come "NAF art. 19.2.c" ed è soggetto a vincolo paesaggistico.

#### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

##### **INTERO FABBRICATO**

L'immobile risulta essere di antica costruzione (antecedente al 1910).

##### **CORPO: A**

Si sono ricercate sul portale Microdisegno pratiche edilizie relative all'unità immobiliare, ma non è stato possibile identificarle a causa delle scarse informazioni disponibili per la ricerca, non essendo visibili i soggetti richiedenti né gli estremi catastali (se non in pratiche molto recenti). Sul titolo di proprietà non sono citati gli estremi di nessuna

pratica edilizia o condono, e l'unica planimetria catastale risale al 1986.

## 7.2 Conformità edilizia

### **CORPO: A**

Prendendo come riferimento l'unico elaborato disponibile, ovvero la planimetria catastale, l'immobile non risulta conforme. Si rileva infatti che i locali bagno e cucina sono stati spostati, con quest'ultima attualmente collocata in posizione non idonea, e che una porzione di corridoio comune è stata annessa senza che risulti alcun atto che ne legittimi l'acquisizione. A tal proposito l'Amministratore del Condominio ha confermato di non disporre di documentazione attestante la cessione delle porzioni condominiali.

Si ritiene, pertanto, che l'unità immobiliare non sia conforme e che, per ripristinare la regolarità, occorrerà procedere con opere di modesta entità volte a riposizionare gli attacchi della cucina e a spostare la porta di ingresso in modo da escludere dalla proprietà le superfici comuni.

Sarà inoltre necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, soggetta alla sanzione di € 1.000,00.

È allegata planimetria schematica che rappresenta lo stato attuale e una proposta di regolarizzazione, la cui fattibilità, con relativi costi di esecuzione stimati come minimi, dovrà essere comunque verificata da un tecnico incaricato.

## 7.3 Conformità Catastale

### **CORPO: A**

Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava conforme catastalmente per gli stessi motivi esposti nel precedente paragrafo.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relativa al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	52,0	100%	52,0
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		<b>60,0</b>		<b>54,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 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 di informazioni

- 9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2024, Comune di Milano, Zona Centrale/PARCO SEMPIO, ARCO DELLA PACE, codice zona B17

<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore Mercato (€/mq)</b>	
		<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	Ottimo	7.500	10.500
Abitazioni civili	Normale	5.000	7.400

- 9.2.2 Borsinoimmobiliare.it (settembre 2025). Comune di Milano.

<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore Mercato (€/mq)</b>	
		<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni 1 fascia	-	10.225	12.849
Abitazioni 2 fascia	-	5.822	7.632
Abitazioni 3 fascia	-	4.038	4.526

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **6.500,00 €/mq.**

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/3	54,0	6.500,00	351.000,00
				<b>351.000,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 351.000,00
Abattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 17.550,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 19.880,62
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 2.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>-€ 42.430,62</b>
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 308.569,38
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 246.855,50

## 9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 309.000,00**

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: **€ 247.000,00**

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 gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

## 11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1** Fotografie dello stato di fatto alla data del 03/06/2025
- 11.2** Copia del titolo di proprietà
- 11.3** Planimetria catastale dell'immobile
- 11.4** Visure catastali storiche dell'immobile
- 11.5** Ispezioni ipotecarie
- 11.6** Pianta schematica con rappresentazione stato attuale e proposta di soluzione regolare
- 11.7** Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.8** Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.9** Regolamento di Condominio
- 11.10** Certificato di Idoneità Statica
- 11.11** Valori immobiliari di riferimento
- 11.12** Estratto PGT
- 11.13** Comunicazioni alle parti

Milano 18/09/2025

L'esperto alla stima Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria