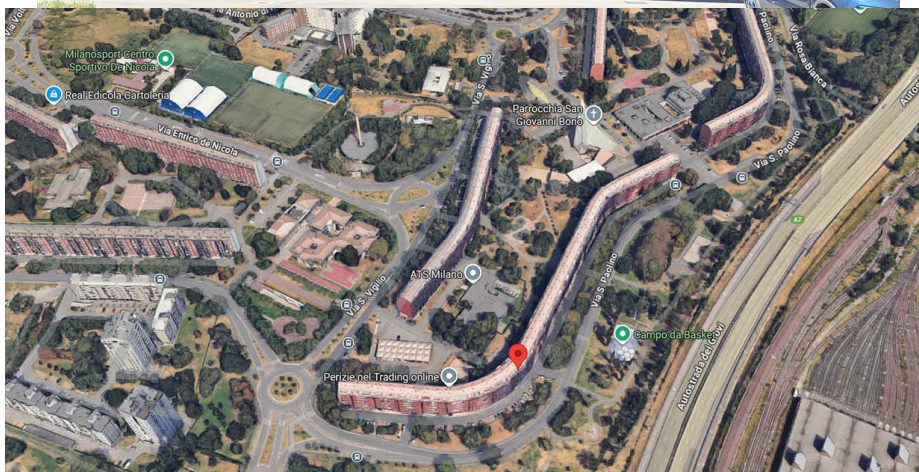


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 190 /2025

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Maurizio CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA **all. 6 Copia per pubblicazione**
LOTTO UNICO: appartamento
in Milano – Quartiere Sant'Ambrogio, Via San Paolino n. 34



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO – LOTTO UNICO

Dati Catastali

Corpo unico

Beni in Milano Via San Paolino n. 34

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 599 particella 40, subalterno 36

Stato occupativo

Occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero per l'intero: € 254.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) nel Quartiere Sant'Ambrogio in Via San Paolino n. 34, appartamento al quinto piano (sesto fuori terra).
Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina semi abitabile, due camere, un bagno completo, disimpegno, ripostiglio, balcone in loggia e veranda chiusa da serramento.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

di stato libera (da atto di compravendita)

Comproprietari:

nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 8)

Intestati:

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 599 Particella: 40 Sub.: 36**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani, superficie: 103 m2 Totale escluse aree scoperte 102 m2 R.C. Euro 624,91

Indirizzo: Via San Paolino n. 34, Scala C interno 36, Piano 5

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 06/03/1986 in atti dal 25/06/1991 AMPLIAMENTO (n. 7808/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 599 - Particella 40

Planimetria catastale: del 06/03/1986, prot. n. 000007808

1.4. Coerenze

- proprietà di terzi, prospetto su strada d'accesso allo stabile e area destinata a parcheggio condominiale, vano scala comune, pianerottolo comune, vano ascensore e proprietà di terzi, prospetto su area a verde pubblico

1.5. 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

Quartiere: Sant' Ambrogio, all'interno della più ampia zona Barona-Famagosta, nella periferia sud-ovest di Milano, a Nord del Parco Agricolo Sud Milano. Si tratta di un quartiere residenziale pianificato dal Comune negli anni '60 del Novecento, caratterizzato da un andamento sinuoso con edifici pluripiano, ampi spazi verdi e servizi integrati.

Destinazione prevalente: residenziale, con buona presenza di attività commerciali di vicinato, scuole, centri sportivi e spazi per la socialità.

Tipologia prevalente: edifici condominiali multipiano con giardini condominiali, aree a parcheggio e verde attrezzato.

Urbanizzazioni: l'area è completamente urbanizzata, con rete viaria ben strutturata, percorsi ciclo-pedonali e ampia dotazione di servizi pubblici e privati.

Servizi offerti dalla zona: entro un raggio di 500-800 metri sono presenti supermercati (Esselunga, Lidl), farmacia, ufficio postale, scuole primarie e secondarie, asilo nido comunale, giardinetti, verde urbano e impianti sportivi. A breve distanza si trova inoltre il Policlinico San Paolo (circa 1,2 km).

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus: linee 47, 74, 76 e 325 con collegamenti diretti verso MM2 Famagosta, MM2 Romolo, MM2 Porta Genova e altre zone della città.
 - Fermata Via San Paolino / Via Cermenate a circa 130 m (2 minuti a piedi).
- Metropolitana: linea MM2 (verde), fermata Famagosta a circa 1,3 km (15 minuti a piedi) o raggiungibile in 5 minuti con autobus 74.
- Stazioni ferroviarie: Milano Romolo (S9) a circa 2 km.

Collegamenti stradali: il quartiere è ben connesso alla rete viaria principale tramite Via Cermenate, Viale Famagosta e la Tangenziale Ovest di Milano (uscita Milano-Famagosta a circa 2,5 km), che consente rapido accesso all'autostrada A7 Milano-Genova e alla viabilità extraurbana.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

A parte di complesso urbano di edilizia economica edificato negli anni Sessanta del Novecento, delimitato da quattro lunghi edifici residenziali ad andamento sinuoso, che circoscrivono al loro interno un vasto spazio verde, destinato ai servizi e alla vita collettiva. Secondo la volontà del progettista Arrigo Arrighetti, il complesso viene concepito come un quartiere introverso, protetto e autosufficiente.

- struttura: cemento armato;
- facciate: in mattoni a vista;
- copertura: a falde;
- accesso: da corpo scale e ascensore condominiale;
- scala: a rampe rettilinee;
- ascensore: presente;
- impianto riscaldamento: centralizzato con teleriscaldamento;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Al quinto piano (sesto fuori terra) della scala 'C', appartamento con interno n. 36 composto da ingresso, soggiorno, cucina semi abitabile, due camere, un bagno completo, disimpegno, ripostiglio, balcone in loggia e veranda chiusa da serramento.

Appartamento

- esposizione: doppia, a sud-est verso via San Paolino la veranda con la cucina, il bagno e una camera; a nord-ovest una camera e il balcone con il soggiorno
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate di colori vari ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in mattonelle di graniglia (originarie dello stabile), nel bagno piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetri singoli oscurati da tapparelle; la veranda è chiusa con un serramento in alluminio e doppio vetro;
- porta d'accesso: presente portoncino blindato;
- porte interne: a battente in legno tamburato laccate di colore bianco;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: bagno finestrato completo con wc, lavabo, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 2,75 circa, presente ribassamento nel corridoio e in ingresso per alloggiamento luci;
- condizioni generali dell'appartamento: buone, i serramenti andrebbero sostituiti.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile di via San Paolino 36 è situato nel quartiere Sant'Ambrogio, area residenziale ordinata e tranquilla della periferia sud-ovest di Milano, compresa tra l'Autostrada A7 e Viale Famagosta. Il quartiere è stato concepito alla fine degli anni Sessanta dal Comune di Milano con ampi spazi

verdi, servizi di prossimità e una buona accessibilità con i mezzi pubblici.

La zona risulta particolarmente adatta a famiglie, lavoratori e studenti universitari, grazie alla presenza del Policlinico San Paolo, dell'Università IULM e dei collegamenti rapidi con il centro città attraverso la linea metropolitana MM2 e le principali arterie stradali.

L'ambiente urbano, nel complesso, è equilibrato e ben servito, con un buon livello di vivibilità e un contesto edilizio omogeneo e curato.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-012184/17 con certificato valido fino al 28/04/2027 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 141.28 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non fornita in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

non fornita in ambito peritale, presente documento analogo nella documentazione edilizia (atti di fabbrica)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode nominato in data 21/07/2025, l'appartamento risultava occupato dalla debitrice che consentiva l'accesso al bene per i rilievi di rito.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta registrata al n. 307296 del 11/08/2025 per la presente u.i. non risultano contratti di locazione e/o di comodato a nome della debitrice o del precedente proprietario.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]

per la piena proprietà dell'intero e di stato libera (da atto di compravendita)

in forza di:

- compravendita in autentica Notaio dr. VALSECCHI ALBERTO Repertorio 1294/981 del 26/06/2017, trascritto a Milano 1 in data 20/07/2017 - Registro Particolare 36499 Registro Generale 53629

Contro [REDACTED] titolare del diritto di abitazione per 1/1 e [REDACTED]

[REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1

Precedenti proprietari

- Piena proprietà di [redacted] e [redacted] titolari del diritto di abitazione per 1/1 e [redacted] titolare del diritto di proprietà per 1/1, il sig. [redacted] decedeva in data 03/01/2003

in forza di atto di compravendita ai sensi della Legge 24 dicembre 1993 n. 560 in data 14 giugno 2002 N. 86807/1408 Rep. in autentica notaio MILONE TOMMASO di Peschiera Borromeo Repertorio 86807 del 14/06/2002 trascritto a Milano 1 in data 28/06/2002 - Registro Particolare 26894 Registro Generale 42916

Contro Comune di Milano

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (A.L.E.R.) di Milano, previo pagamento degli importi di Legge, ha rinunciato al diritto di prelazione alla stessa spettante, come risulta dalla comunicazione in data 22/06/2017 (allegato 2b alla presente relazione)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione notarile sostitutiva in atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico con restrizioni per immobile) alla data del 11/10/2025 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
nessuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 15/02/2025 rep. 1634 trascritto il 16/04/2025 - Registro Particolare 19119 Registro Generale 26284 contro sig.ra [redacted] sopra generalizzata per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Comunione Centrale Termica Sant'Ambrogio sede Milano cf 97351870155
- **Altre trascrizioni**
nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

Il condominio è amministrato dalla "Se.Ge.Co srl" con sede in Buccinasco mentre il Condominio Comunione Centrale Termica Sant'Ambrogio è amministrato dallo "Ena Spa" con sede in Milano, che hanno fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato.

Condominio: 3,158/1000

Condominio Comunione Centrale Termica Sant'Ambrogio: 69,59/1000

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Condominio. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2025/2026 circa € 1.150

Spese condominiali non pagate: al 29/09/2025 non risultano pagate rate per complessivi € 1.319

Spese condominiali non pagate riferite a tutti i condomini: da consuntivo 2024/2025 si rileva una sofferenza di circa € 80.000, si osserva che il condominio si compone di n. 528 unità

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute: durante l'assemblea straordinaria del 10/02/2025 il Condominio ha deliberato la redazione di una relazione/capitolato lavori per future opere ordinarie/straordinarie da eseguire sulle parti comuni del condominio.

Cause in corso: è in corso una mediazione promossa da una condomina nei confronti del Condominio Via San Paolino 24/38 Milano, per infiltrazioni d'acqua

Eventuali problematiche ulteriori:

- Si segnala che nei disegni allegati alla pratica edilizia depositata in comune, si indica la presenza di amianto nella copertura. L'amministratore del condominio interrogato al riguardo ha fornito l'esito del "Censimento manufatti contenenti amianto L.R. 17/2003" redatto nel 2009 con esito negativo (non è stata rilevata la presenza di amianto)

Condominio Comunione Centrale Termica Sant'Ambrogio. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2023/2024 circa € 1.403,67; da consuntivo 2022/2023 € 3.722,33 € (di cui 2.379,24 € di spese legali)

Spese condominiali non pagate: debito complessivo al 06/10/2025 € 14.039,98 € (incluse le spese legali finora emesse)

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute: nessuna segnalata

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, 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

Nulla da segnalare

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Immobile adattabile con modifiche del bagno

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in Via San Paolino e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

E' stata presentata a mezzo piattaforma dedicata del Comune di Milano la richiesta di accesso atti edilizi in data 25/06/2025 di cui all'id. 4538 con pagamento in data 28/06.

- In data 04/09/2025 gli uffici comunicavano alla sottoscritta che la pratica richiesta "PG 123318.400/1986 risulta essere un condono per il quale dovrà rivolgersi direttamente al Comune di Milano ufficio condoni attraverso gli strumenti forniti dal Comune stesso" e nel medesimo giorno la sottoscritta effettuava una nuova richiesta con relativo pagamento.
- Per quanto riguarda gli atti di fabbrica in data 22/09/2025 veniva inviata alla sottoscritta a mezzo pec la seguente comunicazione: " In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti richiesti non risultano depositati negli archivi della scrivente Area. Si consiglia di rivolgersi alla Cittadella degli Archivi, via Gregorovius 15". Veniva quindi contattata la suddetta area.
- In data 06/10/2025 gli accessi agli atti venivano completati avendo visionato sia gli atti di fabbrica, sia il condono edilizio sopra menzionati.

7.1. Pratiche edilizie (all. 4):

- Delibera del Consiglio Comunale in data 12/06/1963 per la costruzione di case di tipo popolare. Contratto per l'edificazione stipulato in data 26/08/1963, atti 113587/63, visto prefettizio n. 89260/IV/1 del 19/11/1963, opere completate in data 05/06/1965, verbale di collaudo con esito positivo in data 10/08/1968
- concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Milano n. 3153 in data 05/12/2002 (atti n. 123318.400/1986), abitabilità-agibilità n. 3153 del 05/12/2002, relativa alla chiusura della veranda

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme alla documentazione depositata

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme rispetto alla documentazione catastale

depositata.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	91,8	100%	91,8
balcone	mq.	4,6	30%	1,4
veranda	mq.	10,7	50%	5,4
		107,1		99
		mq. lordi		mq. 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 sintetico comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. E' stata quindi condotta un'indagine sui beni venduti nel complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima e sono stati raccolti i valori dichiarati nelle compravendite e pubblicati dall'Agenzia del Territorio tra gennaio 2023 e giugno 2025 (ultimi dati pubblicati).

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 e Valori dichiarati nelle compravendite. Per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 2.500 / prezzo max. 3.800 (Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 2.350 / prezzo max. 2.900 (Euro/mq)

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2023 e giugno 2025 (ultimi dati disponibili)				
nel medesimo lotto edilizio dell'immobile oggetto di perizia				
data	cat	sup mq	prezzo €	€/mq
feb-25	A3	74	190000	2.568 €
gen-25	A3	101	275000	2.723 €
dic-24	A3	77	167500	2.175 €
dic-24	A3	116	315000	2.716 €
ott-24	A3	94	285000	3.032 €
ott-24	A3	94	236000	2.511 €
lug-24	A3	113	250000	2.212 €
giu-24	A3	75	175000	2.333 €
mar-24	A3	94	220000	2.340 €
set-23	A3	116	280000	2.414 €
lug-23	A3	106	250000	2.358 €
giu-23	A3	75	175000	2.333 €
mar-23	A3	107	380000	3.551 €

valore medio 2.559 €

Tenuto conto dei prezzi di vendita rilevati, delle quotazioni pubblicate dall'OMI, delle caratteristiche del bene (in particolare stato di manutenzione e piano) si ritiene che l'appartamento possa attestarsi sulla fascia medio-alta dei prezzi rilevati e si acquisisce quindi un valore di 2.700 €/mq e per il bene a corpo di € 270.000,00

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore quota	Valore Complessivo
Abitazione	3	99,0		€ 270.000,00

€ 270.000,00

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

• VALORE LOTTO	€ 270.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali nel biennio calcolate forfettariamente*	-€ 2.300,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 254.200,00
arrotondato	€ 254.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : --

* non si detraggono le spese relative al Condominio Comunione Centrale Termica Sant'Ambrogio supponendo che queste vengano recuperate nell'ambito della procedura esecutiva

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Unità immobiliare a parte di quartiere di edilizia economica edificato dal Comune di Milano. L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (A.L.E.R.) di Milano, previo pagamento degli importi di Legge, ha rinunciato al diritto di prelazione alla stessa spettante, come risulta dalla comunicazione in data 22 giugno 2017 (allegato 2b alla presente relazione)

ALLEGATI

- | | |
|--|---|
| 1) Planimetria catastale | 6) Copia per pubblicazione |
| 2) Titolo di provenienza | 7) Documentazione ipo-catastale |
| 3) Fotografie | 8) Documentazione condominio |
| 4) Documentazione Edilizia | 9) Documentazione Condominio Centrale Termica |
| 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate | 10) Attestato Prestazione Energetica |

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e alla debitrice a mezzo PEC/email/lettera.

La presente relazione si compone di 12 pagine oltre copertina e allegati

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: 13/10/2025

L'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco