
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. **1276/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**
Custode Giudiziario: **Avv. Carlo Bossi**

LOTTO 2 beni immobili siti in
Milano (MI) Viale Achille Papa n. 26-28



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 viale Achille Papa 28

Categoria: Magazzini e depositi (sottotetto s.p.p.) [C2]

Dati Catastali: Foglio: 214 - Particella: 68 - Subalterno: 76;

Corpo: B

Bene immobile sito in: Milano viale Achille Papa 26-28

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 214 - Particella: 70 - Subalterno: 77;

Corpo: C

Bene immobile sito in: Milano viale Achille Papa 26-28

Categoria: Cantina [C2]

Dati Catastali: Foglio: 214 - Particella: 70 - Subalterno: 204;

2. Stato occupativo

Corpo A, B e C

al sopralluogo occupato dai debitori

3. Creditori

Corpo: A, B, C

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

Creditori Intervenuti:

[REDACTED]

4. Comproprietari

Corpo: A, B, C

Nessun comproprietario al di fuori degli esecutati

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A, B, C

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A + B + C

Prezzo da libero: € 320.000,00

Prezzo da occupato: € 272.000,00

Lotto 002**(Sottotetto con cantina e box)****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 **Sottotetto** sito in Milano, Viale Achille Papa, al civico 28, fabbricato "C", definito nell'atto di provenienza come segue: *"locale sottotetto agibile senza permanenza di persone, posto al piano sottotetto dell'edificio C."*

Si specifica inoltre che l'unità immobiliare è dotata di locale a uso esclusivo, meglio evidenziato graficamente nell'allegato "G" dell'atto di acquisto notaio Alfonso Colombo del 29/05/2008 Rep. 135.810, il cui elaborato è riprodotto tra gli allegati alla presente perizia. Trattasi di porzione compresa tra lo sbarco dei due ascensori di piano e la porta che dà accesso all'unità immobiliare.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED]

[REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED]

[REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:

Intestati:

[REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED]

[REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi:

Fg. n. 214; Mapp. n. 68, Sub. 76

Dati classamento:

Cat C/2, classe 4, consistenza 103 m²; superficie catastale totale 168 m²; rendita € 159,59.

Indirizzo:

VIALE ACHILLE PAPA n. 28 Piano 12;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2023 Pratica n. MI0454735 in atti dal 15/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 454735.1/2023).

1.4 Coerenze:

come riportate nell'atto di provenienza:

parti comuni su tutti e quattro i lati.

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

non rilevate.

CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Box** sito in Milano, Viale Achille Papa, al civico 26-28, definito nell'atto di acquisto come segue: "box a uso autorimessa privata di pertinenza, posto al piano interrato, contraddistinto con il numero interno n. 80".

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:

Intestati:

[REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi:

Fg. n. 214; Mapp. n. 70, Sub. 77

Dati classamento:

Cat C/6, classe 8, consistenza 24 m²; superficie catastale: totale 29 m²; rendita € 273,93.

Indirizzo:

VIALE ACHILLE PAPA n. 26-28 Piano S1;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2023 Pratica n. MI0462090 in atti dal 20/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 462090.1/2023).

1.9 Coerenze:

del box, in senso orario (riportate dall'atto di acquisto in quanto la planimetria catastale è carente di alcune informazioni sulle adiacenti U.I.):
terrapieno, box a uso autorimessa di cui al subalterno 78, parti comuni, terrapieno.

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

non rilevate.

CORPO: C

1.11 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Cantina** sito in Milano, Viale Achille Papa, al civico 26-28, definito nell'atto di acquisto come segue: *"vano di cantina di pertinenza posto al piano interrato, contraddistinto con il numero interno 3"*.

1.12 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.13 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:

Intestati:

[REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; [REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi:

Fg. n. 214; Mapp. n. 70, Sub. 204

Dati classamento:

Cat C/2, classe 4, consistenza 2 m²; superficie catastale: totale 3 m²; rendita € 3,10.

Indirizzo:

VIALE ACHILLE PAPA n. 26-28 Piano S1;

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2023 Pratica n. MI0462218 in atti dal 20/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 462218.1/2023).

1.14 Coerenze:

della cantina, in senso orario (riportate dall'atto di provenienza in quanto la planimetria catastale è carente di alcune informazioni sulle adiacenti U.I.): box ad uso autorimessa di cui al subalterno 105, cantina di cui al subalterno 205, parti comuni, cantina di cui al subalterno 203.

1.15 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

Comune:	MILANO
Caratteristiche zona:	Periferica/MUSOCCO/CERTOSA.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 15 minuti (Istituto Comprensivo Statale Alda Merini). Tra i servizi rilevanti in prossimità, il parco Portello e il Monte Stella. Il Centro commerciale di piazza Portello dista circa 500 metri.
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 500 m. fino alla fermata del tram 1. Il tempo stimato fino al Duomo complessivamente è di circa 40 minuti.
Collegamento alla rete autostradale	le autostrade sono immediatamente raggiungibili passando per via Alcide De Gasperi.

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Il complesso immobiliare, denominato Torri Stella, completato nel mese di dicembre dell'anno 2007, è formato da due edifici residenziali, il più alto di n. 14 piani fuori terra (Fabbricato "B" o torre Antares), il più basso di n. 12 piani fuori terra (Fabbricato "C" o torre Mizar), oltre ad un piano interrato comune adibito a cantine e autorimessa.

Il complesso immobiliare è di tipo signorile, con presenza rilevante di verde condominiale e vasche d'acqua; al piano terra degli edifici, dai titoli edilizi, risultano locali destinati a sala riunione condominiale e palestra. I fabbricati, nelle porzioni esterne e nelle parti comuni interne, si presentano in buono stato di manutenzione.

Strutture:	Calcestruzzo armato.
Facciate:	Facciata ventilata.
Accesso:	Portoncino metallico.
Androne:	Rivestimento in resina/cemento.

Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Presente
Portineria:	Presente come edificio autonomo
Condizioni generali:	Buone

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Locale sottotetto senza permanenza di persone posto al dodicesimo piano, composto da un open space e da una porzione condominiale a uso esclusivo.

Si è rilevata la presenza di una zona adibita a bagno e una zona adibita a cucina. Non vi sono aperture valide ai fini aeroilluminanti.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni.

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.
Pavimenti e rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti locali principali:	Parquet.
Porta di ingresso	Una porta blindata e una porta metallica di tipo antipanico.
Porte interne:	Nessuna.
Infissi esterni:	Non presenti. L'illuminazione è garantita da formelle di vetrocemento ma non può essere computata ai fini aeroilluminanti. Non c'è aerazione.
Oscuramenti:	Nessuno.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato scaldabagno elettrico. Condizioni: funzionante Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.
Antenna collettiva	Si presume presente. Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.

Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.
Impianto telefonico	Si presume presente. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno. Condizioni: funzionante. Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.
Impianto termico	Si è rilevata la presenza di uno split. Condizioni: non verificate.
Condizionamento	Si è rilevata la presenza di uno split. Condizioni: non verificate.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente.

CORPO: B

Box doppio posto al piano interrato con ascensore al piano e accesso carrabile tramite cancello automatizzato, che conduce al corsello comune.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni.

Porta basculante:	Metallica ad apertura manuale. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Calcestruzzo a vista. Condizioni: discrete (presenza di salnitro).
Pareti:	Calcestruzzo a vista. Condizioni: discrete (presenza di salnitro).
Pavimenti:	Calcestruzzo liscio. Condizioni: discrete.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V. Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.

CORPO: C

Cantina posta al piano interrato con ascensore al piano.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni.

Porta di accesso:	Metallica. Condizioni: buone.
Plafoni:	Calcestruzzo a vista. Condizioni: discrete.
Pareti:	Blocchetti di calcestruzzo. Condizioni: discrete.
Pavimenti:	Calcestruzzo liscio. Condizioni: discrete.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: impianti certificati come da documentazione nella richiesta di agibilità.

2.4 Breve descrizione della zona

La zona del Portello ha carattere prevalentemente residenziale e ha subito importanti interventi di rinnovamento urbano negli ultimi anni, comportanti un generalizzato aumento dei valori immobiliari. L'area in cui sorge l'immobile è caratterizzata da una buona presenza di verde urbano.

2.5 Certificazione energetica

Effettuando una ricerca presso il catasto energetico CENED non si sono reperiti attestati di certificazione energetica.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 15/05/2025 si è constatato che gli immobili sono occupati dai debitori esecutati.

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 gli esecutati quali dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

CORPO: A, B, C

[REDACTED], con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;
[REDACTED], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

In forza di atto di cessione dei beni, TRASCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 27555 Registro Generale 43994, Pubblico ufficiale LOVISETTI PAOLO Repertorio 295296/47710 del 27/07/2009, ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, in esecuzione di accordi in sede di separazione consensuale.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio i beni erano di proprietà di [REDACTED], che ne deteneva la piena proprietà, in forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 12/06/2008 - Registro Particolare 20752 Registro Generale 34853, Pubblico ufficiale COLOMBO ALFONSO Repertorio 135810/20465 del 29/05/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Precedentemente, l'area ed edifici (NCEU Foglio 214 Particella 52, riportato in NCT a Foglio 214 Particella 52) su cui sono sorti gli immobili oggetto della presente procedura erano di proprietà di [REDACTED], per i diritti pari a 1/1, in forza di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Colombo Alfonso del 21 luglio 2005 repertorio n. 124540/17290 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 26 luglio 2005 al numero di registro generale 56417 e numero di registro particolare 31182. Precedentemente area e immobili erano proprietà di [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in forza di titoli ultraventennali.

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate, alla data del 29/06/2025, 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:

per quanto riguarda patti e condizioni riportati nel regolamento di condominio e negli atti di provenienza allegati alla presente relazione, si specifica che le convenzioni urbanistiche menzionate, "Convenzione Quadro" tra il Comune di Milano e la [REDACTED] con atto 24/05/2001 n. 146279 Rep. Notaio Giovanni Ripamonti di Milano e "Convenzione Attuativa" a completamento della procedura amministrativa con atto 10/10/2003 n. 153855/14043 Rep stesso Notaio, trascritto a Milano 1 con nota 28/10/2003 nn. 56635/85953, disciplinano una permuta di porzioni fondiari tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Milano (mappali foglio 214 nn. 8-10 e 47-48) e talune servitù/asseti provvisori funzionali alla successiva progettazione planivolumetrica; non recano vincoli tipici dell'edilizia residenziale pubblica o convenzionata-agevolata (prezzi massimi, divieti d'alienazione, prelazioni, ecc.). Si tratta, dunque, di obbligazioni urbanistiche/realiter aventi causa e data certa antecedenti ai titoli edilizi delle unità oggi pignorate e non idonee a inficiare l'alienazione coattiva delle medesime e comunque non rilevanti al fine del godimento delle stesse;

in merito al vincolo di pertinenzialità dei locali "palestra" "sala riunioni" e "ripostigli di piano" trascritto a Milano 1 con nota 28/11/2007 nn. 90247/52555 esso *"rende pertinentiali all'edificio le porzioni immobiliari evidenziate con tratteggio obliquo nelle planimetrie dei singoli piani dei fabbricati"* (si rimanda ad atto e planimetrie allegati alla presente relazione);

si cita infine il vincolo di pertinenzialità tra il box sub 77 e il sottotetto sub 76, entrambi beni facenti parte del presente lotto, come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata, TRASCRIZIONE del 16/02/2009 - Registro Particolare 4421 Registro Generale 7074 Pubblico ufficiale TREZZA ANTONIO Repertorio 61257/14346 del 12/02/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO, contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, a favore di **COMUNE DI MILANO**, Sede MILANO (MI), Codice fiscale 01199250158.

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (riguardante tutti gli immobili del presente lotto e altri immobili facenti parte del lotto 1 della presente procedura) iscrizione del 12/06/2008 - Registro Particolare 7702 Registro Generale 34854, Pubblico ufficiale COLOMBO ALFONSO Repertorio 135811/20466 del 29/05/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, a favore di [REDACTED], per l'importo [REDACTED]

complessivo di Euro 1.260.000,00, a garanzia di mutuo di Euro 700.000,00, per una durata di 30 anni;

Ipoteca legale (riguardante tutti gli immobili del presente lotto e altri immobili facenti parte del lotto 1 della presente procedura) iscrizione del 26/04/2012 - Registro Particolare 3256 Registro Generale 21011, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 1362/6812 del 20/04/2012, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 602 DEL 29/09/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE; contro [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, a favore di [redacted], per capitale di € 359.605,25 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 719.210,50.

Ipoteca della riscossione (riguardante tutti gli immobili del presente lotto e altri immobili facenti parte del lotto 1 della presente procedura) iscrizione del 5/12/2015 - Registro Particolare 12030 Registro Generale 72057, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 7556/6815 del 14/12/2015, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO; contro [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, a favore di [redacted], per capitale di € 123.999,13 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 247.998,26.

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 15/01/2025 - Registro Particolare 1568 Registro Generale 2150, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO MILANO Repertorio 26820 del 10/12/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Contro (per quanto riguarda i soli beni del presente lotto):

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;
[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

A favore:

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da [redacted], a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate

- Ammontare medio delle spese condominiali e/o supercondominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare)
- Eventuali spese condominiali e/o supercondominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva.
- 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
- Se vi siano limitazioni per un eventuale recupero abitativo del locale sottotetto (ad es. sostituendo le formelle in vetrocemento delle facciate con serramenti, o anche modificando la facciata per inserire delle finestre più grandi delle attuali formelle)
- Copia del regolamento condominiale e 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 a eventuali acquirenti

6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Purtroppo, non è stato possibile acquisire una dichiarazione dell'Amministratore in merito alle richieste effettuate, soprattutto per quanto attiene alle spese insolute degli ultimi due anni, che non sono evidenti neanche nei rendiconti. Lo scrivente esperto ha dovuto analizzare la documentazione ricevuta e riporta di seguito l'analisi effettuata per ciascuna unità immobiliare, anche se con riserva a causa dei dati non completi.

Corpo A (sottotetto)

- *Quote millesimali: 7,340.*
- *Spese insolute: non specificate; si ritiene trattasi di importi marginali*
- *Spese straordinarie deliberate: non risultano*
- *Recupero del sottotetto: le modifiche di facciata devono essere approvate dall'assemblea. Vi è una servitù di accesso dalla scala ai quadri ascensori per cui i locali non possono essere chiusi senza le opportune modifiche.*

Corpo B (box)

- Quote millesimali: 1,022.
- Spese insolute: non specificate.
- Spese straordinarie deliberate: non risultano.

Corpo C (cantina)

- Quote millesimali: 0,013.
- Spese insolute: non risultano estratti conto specifici.
- Spese straordinarie deliberate: non risultano.

Elementi comuni a tutte le unità

- Spese ordinarie annue: si stimano circa 3.000 euro complessivi per le tre unità immobiliari
- Cause pendenti: l'amministratore ha dichiarato l'esistenza di una causa in corso con l'Arch. Cirillo.
- Problematiche strutturali: non risultano, ma non è presente un Certificato di Idoneità Statica (CIS).
- APE: trasmesso un file xml.
- Regolamento condominiale: aggiornato e allegato.
- Supercondominio: non chiarito; richiesta esplicita inviata, ma non riscontrata.

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 rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche; di conseguenza, risulta accessibile nelle parti comuni e visitabile in quelle private.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano come "ADR – tessuti urbani a impianto aperto".

7.1 Pratiche edilizie inerenti al complesso immobiliare

- Permesso di Costruire n. 102/2005
- DIA P.G. 662030/2007
- DIA P.G. 1061561/2007
- Dichiarazione fine lavori e richiesta agibilità P.G. 1061595/2007

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A, B, C

Il locale sottotetto presenta zone destinate a bagno e cucina, che non sono ammissibili in spazi senza permanenza di persone: sanitari e arredi andranno pertanto rimossi.

Non si segnalano altre irregolarità rilevanti.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A, B, C

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi catastalmente.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relativa 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/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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
sottotetto s.pp.	mq.	135,0	35%	47,3
locale uso escl.	mq.	9,0	30%	2,7
		144,0 mq. lordi		50,0 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	26,0	100%	26,0
		26,0 mq. lordi		26,0 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
cantina	mq.	2,5	25%	0,6
		2,5 mq. lordi		0,6 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 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 Periferica/MUSOCCO/CERTOSA, codice zona D40

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	3.700	5.000
Abitazioni civili	Normale	2.650	3.700
Box	Normale	1.550	2.400

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it (settembre 2025).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni 1 fascia	-	3.554	4.901
Abitazioni 2 fascia	-	3.138	4.315
Box	-	1.442	2.052

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 002

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 assume per il residenziale di riferimento un valore unitario pari a **5.500,00 €/mq** di superficie commerciale, se libero e per l'intera proprietà. Il sottotetto oggetto di stima è **senza permanenza di persone** e, allo stato attuale, **non è utilizzabile a fini residenziali**; per tale ragione la sua superficie è ponderata con un **coefficiente di 0,35**. La superficie lorda di 144 mq equivale pertanto a **50 mq di superficie commerciale, equiparabile** altresì a € 1.925,00/mq se riferito convenzionalmente all'intera superficie di 144 mq.

Il box è stimato, alle medesime condizioni, in **€ 2.250,00 €/mq** di superficie commerciale.

Le ragioni per cui si sono adottati prezzi superiori a quelli dei listini immobiliari risiedono nel posizionamento favorevole dell'immobile, che risente della vicinanza al Portello, nonché nelle caratteristiche specifiche sia del complesso "Torri Stella", che è da ritenersi di particolare pregio, sia dell'unità immobiliare, sita a un piano particolarmente alto, esposta su tutti i lati e con potenziale vista panoramica se riconvertita in residenza, grazie a un recupero abitativo del sottotetto¹.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
sottotetto	C/2	50,0	5.500,00	275.000,00
box	C/6	26,0	2.250,00	58.500,00
cantina	C/2	0,6	5.500,00	3.300,00
				336.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 002 senza decurtazioni	€ 336.800,00
Abbattimento 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	-€ 16.840,00
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:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	nessuna
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	nessuna
Totale	-€ 16.840,00
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 319.960,00
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 271.966,00

¹ Il recupero a fini abitativi del sottotetto comporta interventi sulle facciate e/o copertura e richiede pertanto la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale. Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'eventuale trasformazione è subordinata a una verifica preventiva di fattibilità da parte di un professionista abilitato, con riguardo alla conformità agli strumenti urbanistici e ai requisiti igienico-sanitari vigenti.

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nel caso in cui fosse ritenuto libero: **€ 320.000,00**

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui fosse ritenuto occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 15%, per un valore arrotondato pari a: **€ 272.000,00**

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 15/05/2025
- 11.2 Copia degli atti di provenienza, notai Colombo e Lovisetti
- 11.3 Schede catastali degli immobili
- 11.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi e documentazione allegata
- 11.7 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.8 Carteggio con Amministrazione del Condominio e documentazione ricevuta
- 11.9 Regolamento di Condominio
- 11.10 Valori immobiliari di riferimento
- 11.11 Estratto PGT
- 11.12 Comunicazioni alle parti

Milano 09/10/2025

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria