TRIBUNALE DI MILANO Sez. III

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 1073/2025

promossa da:
contro:

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 07/10/2026 ore 12,00
Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa BONIOLO Flaviana

RELAZIONE DI STIMA
Lotto unico
Beni in MILANO Via Dei Salici, 35 (Quartiere Olmi)
Appartamento con cantina P.1-S1



Custode giudiziario: Avv. Gianmaria Lapiccirella

Esperto nominato: Arch. Mariella Sporzon

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO :

Appartamento:

Beni in MILANO Via dei Salici, 3* piano 1-S1 Scala S Interno 228

Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

Dati Catastali appartamento: **foglio …., mappale ..., subalterno ...**

* nello stato di fatto il civico è il 35.

Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 11-20/05/2026 l'unità immobiliare risultava occupata dalla signora ……..

Contratti di locazione in essere

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 19/05/2026 non risultano contratti di locazione in essere.

Proprietari

1/2 del diritto di proprietà a nome ……..

1/2 del diritto di proprietà a nome ……..

Prezzo al netto delle decurtazioni per l'intero: **€ 229.380,00**

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale, mappa e visure)

1.1. Descrizione del bene

L'appartamento è sito al piano primo di un fabbricato condominiale di 7 piani fuori terra e uno seminterrato con accesso da via dei Salici, 35 (catastalmente 3) nel Quartiere Olmi di Milano. Non è presente la portineria. L'accesso all'appartamento avviene da cortile interno ed è presente l'ascensore mentre al locale cantine si accede dall'esterno. L'appartamento è composto da tre locali oltre servizi ed è dotato di balcone che prospetta su cortile interno. Ottimo stato di manutenzione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

- Pignoramento trascritto a Milano 1 il 27/11/2025 ai nn. 85094/60719 per la quota **1/2** del diritto di proprietà a nome …….. e ulteriore quota **1/2** del diritto di proprietà a nome ……..

1.3. Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Appartamento e cantina:

Dati identificativi: Comune di MILANO Via dei Salici, 3* piano 1-S1 Scala S Interno 228

foglio ……., mappale ……., subalterno …….

Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 525,49.

Dati di superficie: Totale: 90 mq. Totale escluse aree scoperte: 89 mq.

* nello stato di fatto il civico è il 35.

Intestati catastali:

1/2 del diritto di proprietà a nome

1/2 del diritto di proprietà a nome

dati derivanti da:

- Visura catastale per Immobili del 15/04/2026

- Scheda catastale del 09/09/1967 prot. n. 26097 intestata Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano, immobile situato in via A. Mosca 75,27

1.4. Coerenze in contorno:

dell'appartamento: area comune, pianerottolo comune, vano scala comune, pianerottolo comune, vano ascensore comune, appartamento di terzi, area comune, appartamento di terzi;

della cantina: corridoio comune, cantina di terzi, parti comuni.

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

nota di trascrizione: nulla.

2 DESCRIZIONE DEI BENI
(All.2 doc. fotografica)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il Quartiere Olmi è una zona residenziale situata alla periferia ovest di Milano, tra il quartiere Baggio, Bisceglie e la tangenziale ovest, all'interno del Municipio 7, noto per la sua struttura mista con edilizia popolare e abitazioni private, immerso tra le campagne del Parco Agricolo Sud Milano e vicino al Parco delle Cave.



Caratteristiche della zona:
Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, rientra in un complesso immobiliare di una serie di edifici residenziali tipologia a stecca con ampi spazi condominiali interni a verde e a parcheggio. Si accede alle aree carraie da sbarre elettroniche e la zona è a traffico limitato Area B. Cuore del quartiere è Via delle Betulle dove si trovano alcuni negozi di quartiere, l'ufficio postale, la farmacia e il supermercato. Anche la Chiesa è stata collocata a lato della via principale. Qui si trova anche l'Istituto Comprensivo Bruno Munari. L'area di mercato è realizzata sopra un parcheggio interrato.

Area urbanistica: a traffico locale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e a verde.

Principali collegamenti pubblici: È collegato al centro di Milano principalmente tramite autobus (linee ATM 63, 67, 76) che permettono di raggiungere la fermata della metropolitana M1 Bisceglie.

E' previsto il prolungamento della M1 con tre nuove fermate nell'area del distretto di Baggio, con anche la stazione Olmi che dovrebbe collocarsi a lato di via degli Ulivi dove questa si incrocia con via degli Ontani.

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere dispone di scuole, piccoli negozi di vicinato, centri sportivi e luoghi di aggregazione.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne.

L'edificio, costituito da 7 piani fuori terra e 1 al piano S1, è provvisto di 4 ascensori e relativi blocchi scale ognuno con un diverso numero civico. L'appartamento è dotato di balcone su spazio interno.

Da collaudo del 18/04/1966 risulta che la struttura è stata realizzata con il sistema di

prefabbricazione pesante in c.a. con pannelli verticali in conglomerato cementizio (c.a.), pannelli portanti per il piano cantinato vincolati ad una fondazione continua poggiante su pali infissi. Copertura a terrazzo in c.a., pavimentazione in piastrelle marmette, materiali e tinte per le fronti in piastrelle in cotto 12x12cm, serramenti in ferro zincati e verniciati. A seguito di modifiche intercorse negli anni alcuni serramenti sono di colore e materiale diverso.





2.3. Caratteristiche descrittive interne Appartamento int. 228:

- esposizione: doppio affaccio su spazi verdi interni con area a parcheggio (cucina, bagno e camera) e su altra area a parcheggio e via degli Ulivi (cameretta e soggiorno).
- pareti: rivestimento in ceramica nel bagno e nel locale cucina.
- pavimenti: piastrelle in ceramica colore chiaro.
- infissi esterni: PVC con vetro camera, tapparelle e zanzariere, nella finestrella del bagno ci sono le grate.
- porta d'accesso: blindata con sopraluce in legno.
- porte interne: in legno verniciate beige (con sopraluce a vetro in cucina) datate. Nella cameretta e nel ripostiglio: in legno apertura a libro di nuova installazione. Nel soggiorno non c'è la porta ma un arco.
- impianto citofonico: presente.
- impianto elettrico: funzionante da verificare la messa a norma.
- impianto termico e acs: riscaldamento condominiale a pavimento (boiler acs nella cucina).
- impianto a gas: presente.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia.
- impianto di condizionamento: presente.

- altezza dei locali: a norma, con controsoffitto nel disimpegno.
- condizioni generali dell'appartamento: ottimo.

Cantina al piano S1 n. 228:

- accesso: da rampa condominiale a lato dell'edificio.
- porta d'accesso: in legno
- pavimento: in cemento
- condizioni generali: tipiche della tipologia

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata**.**

2.4. Certificazioni di idoneità statica: COLLAUDO originario prot. E.P. del 09/09/1966 n. ……. (all'interno dell'allegato 7 depositato).

2.5. Certificazione energetica: depositata nel sito regionale CENED con Codice identificativo …….. Valida sino al 19/12/2029 Classe Energetica "E".

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

3.1. Detenzione del bene

alla data del sopralluogo effettuato il 11/05/2026 l'u.i. era occupata dalla signora ……..

3.2. Esistenza contratti di locazione :

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 19/05/2026 non risultano registrati contratti di locazione nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato.

4 PROVENIENZA (All. 4 Atti compravendita e APE)

4.1. Attuali proprietari

A …….. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con …….. è pervenuto per Atto pubblico notarile di compravendita del 29/04/2011 rep. nn. ……. Notaio ……

A …….. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà è pervenuto per Atto di compravendita del Notaio …..del 11/06/2020 rep. N……..

4.2. Precedenti proprietari

A …….. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 26/09/2007 rep. n. ……..

Trascrizione a Milano 1 di Accettazione espressa di eredità ai n. ……..

A …….. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà è pervenuto per atto di compravendita Notaio …….. del 17/12/1992 rep. N……..

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio ……..del 02/12/2025 e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 15/04/2026 si evince:

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

5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.3. Misure Penali: nulla di rilevato

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

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

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

5.6.1. Ipoteca volontaria

concessione a garanzia di mutuo fondiario ……..

5.6.2. Pignoramento:

Verbale pignoramento immobili atto Uff. Giud. Corte di Appello di Milano del 29/10/2025 rep. ……..

5.7. Altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.8. Eventuali note/osservazioni: Procedura esecutiva riunita con la procedura …….

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 CONDOMINIO
(All. 6 informazioni condominiali e Regolamento)

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail il 11/05/2026 e 22/06/2026 all'amministrazione del condominio Gino Mollaretti in Bollate, gino.mollaretti@gmail.com cell. ……., la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

millesimi di proprietà: 17,93

spese ordinarie di gestione annue: circa € 1.400,00

spese straordinarie già deliberate: nessuna

spese di gestione insolute negli ultimi 2 anni: € 1.119,00 corrispondenti alle 4 rate dal 15/06 al 01/12/2026.

eventuali problemi strutturali o presenza di amianto nell'edificio: nessuno

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.

La presente stima dell'immobile è da considerarsi comprensiva ed esaustiva delle eventuali spese e conguagli che dovessero concretizzarsi sino all'assegnazione dell'u.i.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento Condominiale allegato.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

sono presenti dei gradini sino al piano dell'ascensore.

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

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è stato realizzato con Piano di Lottizzazione Prot. Generale n…….. del 19/02/1963 "Nuova costruzione ad uso abitazione popolare" e Concessione in diritto di superficie dell'area comunale in data 30/07/1965 ……., e variante PRG da verde agricolo a residenziale.
Secondo il PGT vigente di Milano, l'immobile rientra negli Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21 Piano delle regole) Tav R02.

Da Atto di compravendita del 29/04/2011……. si rileva che ai sensi dell'articolo 5 del precedente atto di cessione di alloggio in data 17 dicembre 1992 in autentica Notaio……., il diritto di prelazione all'acquisto (a far data dalla scadenza del periodo di inalienabilità 30/11/1999) da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano ai sensi e secondo le modalità previste dall'Articolo 28 della Legge 8 agosto 1977 n. 513), è stato riscattato dall'allora parte acquirente ……. mediante il versamento dell'importo richiesto, come risulta dalla comunicazione rilasciata dall'ALER in data 9 febbraio 2009 che in copia conforme è allegata all'atto suddetto.

Non è quindi prevista l'applicazione della procedura ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020 (Obbligo di notifica: Il creditore procedente deve dare formale comunicazione dell'atto di pignoramento all'ente pubblico che ha concesso il finanziamento o che ha stipulato la convenzione).

7.1. Pratiche edilizie e Agibilità:

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

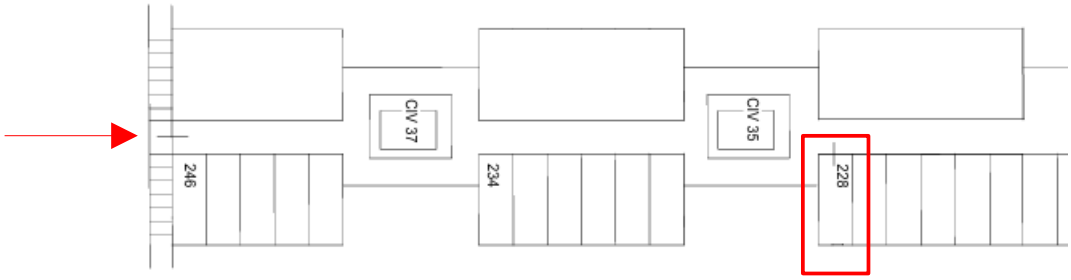
Licenza edilizia del 11/06/1964 in atti …….. Nuova costruzione ad uso abitazione popolare (7 piani + 1 S1) a favore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano.

Nota: gli atti allegati riportano la planimetria del piano secondo, unica trasmessa dal Comune di Milano, da prendere come riferimento quale planimetria tipo.

7.2. Agibilità: Licenza di Occupazione n. 848/1967 …….intestata a IACPM.

7.3. Conformità edilizia nessuna difformità riscontrata.

7.4. Conformità catastale: La rappresentazione grafica dell'appartamento, evidenzia una difformità tra la situazione reale (stato di fatto) e quella documentale in quanto lo stesso confina con un'altra unità immobiliare (U.I.) mentre in pianta appare "terminale" (cioè con muri perimetrali su un lato invece di un muro in comune), la planimetria va quindi rettificata. Dal 1° luglio 2020, cantine e depositi con ingresso autonomo da spazi condominiali o esterni devono essere accatastati come unità autonome (categoria C/2) con propria rendita, scorporandoli dall'appartamento principale, è necessaria quindi una nuova e specifica scheda catastale.
Inoltre la rappresentazione della cantina non consente la sua esatta localizzazione al piano S1, a tal fine si riporta uno schema grafico per una migliore localizzazione della stessa.



Stima costi forfettari per nuova pratica catastale appartamento e cantina "denuncia di variazione" e nuova scheda cantina con relativo subalterno: € 2.000,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
Lotto 1 Appartamento	**82,22**		1	**82,22**
Disimpegno e corridoio	12,92			
Cucina	9,31			
Bagno	8,00			
Camera matrimoniale	16,97			
Ripostiglio	2,93			
Cameretta	12,54			
Soggiorno	19,55			
balcone		3,6	30%	1,08
Cantina		5,6	20%	1,12
Totale arrotondato				**84,40**
Comprensivo degli spazi comuni, quota ballatoio e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni				

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della manutenzione dell'intero complesso condominiale, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture e infissi interni ed esterni, degli interventi di manutenzione ordinaria, delle condizioni igienico–sanitarie, della verifica di conformità impiantistica, della conformità edilizia e catastale, e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. L'appartamento visionato è in uno stato conservativo ottimo.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, rapportandolo alle criticità sopra indicate. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate zona Baggio, Quartiere Romano, Muggiano

Periodo: Anno 2025 II° semestre,

Lotto unico: abitazione tipo economico ottimo

Valore minimo al mq € 2.450,00 Valore massimo al mq € 2.700,00

Borsino Immobiliare zona Periferia Baggio, Quartiere Romano, Muggiano

Lotto unico: abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo al mq € 2.242,00 Valore massimo al mq € 3.037,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

I valori di vendita nel quartiere Olmi a Milano ad aprile 2026 si attestano mediamente intorno ai 2.500 - 3.000 €/m², posizionandosi tra le zone più economiche di Milano. Il mercato è in leggera crescita, influenzato dai futuri sviluppi infrastrutturali nella vicina zona Baggio.

9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Lotto unico	Appartamento p.1-S1	**84,40**	**2.900,00**	**244.760,00**
	totale			
Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale a verde				

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO Unico – APPARTAMENTO con cantina P.1-S1	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 232.500,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
Spese condominiali 4 rate da pagare dal 15/06/2026 al 01/12/2026	€ 1.119,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 (arrotondato)	**€ 229.380,00**

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

vista la conformazione dell'appartamento non è possibile dividerlo in due unità.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia via mail ……..

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Bollate li: 26/06/2026

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate per locazioni
4. atto di compravendita e APE
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali e regolamento
7. atti edilizi, abitabilità e comunicazione del Comune