

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 121/2025

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA MARGHERITA DEGRASSI

PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNAMENTO DEL 14 SETTEMBRE 2025

LOTTO UNICO

Ufficio sito in

Milano – via Passione 9 piani T-S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Indirizzo: Milano via Passione 9

Identificato al: foglio 392, particella 35, subalterno 44

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Contratto di locazione RISOLTO IN DATA 30/09/2023

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: 975.000,00 €

Occupato: NON RICORRE



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Milano in via Passione n. 9 ufficio al piano interrato con ingresso da piano terra, composto al piano terra da ingresso, antibagno e bagno; da una scala con gradini in pietra si accede al piano seminterrato da tre locali di cui uno soppalcato. Non si ha certezza della regolarità del soppalco. La superficie commerciale misura 181,00 m².

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Milano

Intestati:

Corpo A: dati identificativi: fg. 392 part. 35 sub. 44

dati classamento: cat. A/10 classe 4 consistenza 5 vani sup. cat. 181 m² (escluso aree scoperte 181 m²) R.C. 4.260,77

Indirizzo: via Passione n. 9 scala A piano T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05/04/1974 Pratica n. 7432 in atti dal 05/01/2001 FUS E FRZ (n. 15087.1/1974).

1.4. Coerenze

Dell'ufficio: cortile comune su due lati; scala e cavedio comune; altra proprietà mappale 34

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

Fascia/zona: Centrale/VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 50 m e a 700 m stazione di Pioltello Limito

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,8 Km Rivoltana

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra (terra e dal primo al quarto) e un piano interrato costruito alla fine alla fine del 1800

- struttura: muratura;
- facciate: rivestimento in pietra al piano primo e intonaco agli altri piani;
- accesso: principale da strada in legno; nella scala di accesso all'immobile portoncino in ferro e vetro;
- scala interna: a sbalzo con gradini in pietra; in acciaio quella di accesso al soppalco;
- ascensore: non presente per l'immobile staggito;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Ufficio che si sviluppa principalmente al piano seminterrato con accesso da un cavedio del piano terra, composto da ingresso, antibagno e bagno al piano terra; tre locali collegati tra loro di cui uno soppalcato al piano interrato. Riguardo al soppalco non sono state individuate pratiche in Comune.

Corpo A:

Ufficio:

- esposizione: doppia al piano interrato e singola al piano terra;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 1,20 m;



- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno e in cucina;
- infissi esterni: in ferro e vetro; non sono presenti sistemi di oscuramento; sono presenti grate in ferro di protezione sulle finestre del cortile;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,20 circa al piano terra; in un locale al piano interrato h 2,50 m; negli altri locali h 4,5 m, nella zona soppalcata h 2,40 m;
- condizioni generali dell'ufficio: normale.

2.4. Breve descrizione della zona

Ci troviamo in una zona centrale di Milano (Guastalla) a pochi metri dal Conservatorio da piazza San Babila e dal Tribunale. È sicuramente una delle zone più belle di Milano, non è tra le vie più trafficate, rimane ovviamente la difficoltà di parcheggio.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514604144723 del 26/09/2023. classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 220,45 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente e non è stato affidato incarico ad alcun tecnico

2.8. Fotografie

Vedi allegato 3



3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al marito dell'esecutata si è preso atto che l'immobile risulta locato alla

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso AdE di Cremona (vedi allegato):

Contratto di locazione del 28 gennaio 2022 registrato all'Agenzia delle Entrate di Crema il 28 gennaio 2022 al n. 000373 serie 3T con la ed avente durata fino al 31/12/2027

Canone annuo 24.000,00 €

A SEGUITO DI MAIL DEL 22/08/2025 L'AGENZIA HA SPECIFICATO CHE IL CONTRATTO SU CITATO È STATO RISOLTO IN DATA 30/09/2023. PERTANTO L'IMMOBILE È DA RITENERSI LIBERO.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal 07/11/2023

In forza di atto di assegnazione a socio per scioglimento di società in autentica Notaio Dott. Carlo Marchetti in data 07/11/2023 rep nn. 17240/9214 trascritto a Milano 1 in data 01/11/2023 ai nn. 84386/63419

A/c

4.2. Precedenti proprietari

• Al ventennio il bene era di proprietà di con sede in CF per acquisto con atto in autentica Notaio Paolo Carbone di Cesano Maderno (MB) in data 14/05/1999 rep. 66378 trascritto il 26/05/1999 ai nn. 26389/17798

Si precisa che in data 12.08.2006 rep. 19988 a firma Notaio Armando Santus di Bergamo trascritto il 12/08/2006 nn. 67824/39184 c'è stato un mutamento di denominazione sociale

Per tale atto si segnalano delle rettifiche all'atto sempre a firma di Notaio Santus rep. 40773/18569 del 20/2/2012 tras. del 05/03/2012 nn. 8407/11588 e rep. 53342/24248 del 27/04/2016 tras. Del 5/5/2016 nn. 19309/28564.



• Con atto a rogito Notaio Giuseppe Bellucci di Monza in data 11/07/2008 rep. 258704/29740 trascritto il 18/07/2008 ai nn. 26661/44035 la ha venduto a con sede in il bene oggetto di procedura

• Con atto a rogito Notaio Carlo Marchetti di Milano in data 27/09/2021 rep. 16385/8759 trascritto il 20/10/2021 ai nn. 81897/56888 ha venduto a con sede in il bene oggetto di procedura.

Si precisa che in data 5.10.2023 rep. 17176/9198 a firma Notaio Carlo Marchetti di Milano trascritto il 10/10/2023 nn. 69709/52358 c'è stato un mutamento di denominazione sociale in

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni alla data del 31/01/2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 20/07/2025 si evince:

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

• Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

• Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno

• Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

• Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna



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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria nessuna

Ipoteca giudiziale iscritta il 14/05/2024 ai nn. 4751/32066 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Monza in data 7/5/2024 rep. 14494

a favore

contro

Importo ipoteca € 230.000,00 di cui € 205.355,41 di capitale.

Grava su bene staggito

Ipoteca legale nessuna

• Trascrizioni

Pignoramento del 14/01/2025 rep. 622 trascritto il 31/01/2025 ai nn. 4382/5993 contro a quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

• Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra.

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo

con sede in Milano che ha fornito le

informazione che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 34,10

Millesimi di riscaldamento: 47,55.

Il condominio comprende i civici 9 e 11 e, oltre ai millesimi di riscaldamento, sono previsti altri millesimi di gestione.



Millesimi di gestione: 26,22

Millesimi di gestione civico 9: 42,80

Millesimi acqua calda: 25,41

Millesimi portineria civico 9: 32,61

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025 € 9.508,50

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 13.910,85

Eventuali spese straordinarie già deliberate nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in Nuclei storici esistenti – NAF Nucleo centrale di antica formazione e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



Per l'immobile sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 19.2b)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Tessuto edilizio con valore storico testimoniale – Zona B di rischio archeologico

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Antecedente al 1931, pratica non reperibile presso l'archivio.
- Licenza edilizia n. 1425 del 14/07/1971
- Licenza edilizia n. 1405 del 11/07/1973
- Licenza edilizia n. 2295 del 17/11/1976 (per l'edificio con accesso dal civico 11)
- Licenza edilizia n. 2409 del 11/07/1983 (per l'edificio con accesso dal civico 9)
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1015 del 18/07/1990 per opere edilizie abusive compiute per la parte di edificio con accesso dal civico 9
- Concessione edilizia in sanatoria n. 110 del 18/05/1993 per opere edilizie abusive compiute per la parte di edificio con accesso dal civico 11
- Agibilità/abitabilità n. 933/1931 del 19/10/1931 – 558/1953 del 23/04/1953 – 260/1972 del 13/11/1972

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'ufficio risultava non conforme.

Gli abusi consistono in realizzazione di soppalco in uno dei locali al piano interrato.

A seguito degli ultimi cambiamenti riguardanti l'accesso pratiche presso il Comune di Milano, non è possibile individuare le pratiche che possono interessare un determinato immobile. Dall'elenco relativo al mappale in cui è ubicato l'immobile non sembrano essere state presentate pratiche dalla data di acquisto del 7 novembre 2023. Nell'atto di cessione sono indicate le pratiche su indicate e per le quali non è menzionato il soppalco, non presente tra l'altro nella scheda catastale. Per cui o è stato realizzato dopo e non risulta pratica, o era già presente ed è stato dichiarato il falso in merito alla conformità edilizia del bene (atto nullo).

sono sanabili mediante:

pratica di sanatoria ovvero demolizione del soppalco. Poiché la superficie del soppalco (19,10 m²circa) supera 1/3 della superficie del locale (50,88/3=16,96 m²) per sanare occorre comunque intervenire per ridurre la superficie. Nell'incertezza si considera la demolizione totale del soppalco.

Costi stimati: 8.000,00 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'ufficio risultava non conforme.

Le difformità consistono in soppalco non presente nella planimetria catastale

Sono regolarizzabili mediante:

Nulla se si opta per la demolizione. Nel caso si decidesse di sanare il soppalco occorre presentare nuova planimetria



Costi stimati: 450,00 €

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

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

Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Ufficio	m ²	180,60	100%	180,60
		180,60		180,60
Superficie commerciale lorda				181,00

Si precisa che nel calcolo della superficie non è stato inserito il soppalco che ha una superficie di 19,10 m², in quanto si è ipotizzata la sua demolizione al fine di regolarizzare il bene.

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 d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centrale/VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA

Valore mercato prezzo min. 4.800 / prezzo max. 7.700 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 23 / prezzo max. 38 (€/m² x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: luglio 2025

Zona: Centrale/VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA

valore di compravendita prezzo min. 5.425 / prezzo max. 6.965 (€/m²)

valore di locazione prezzo min. 24,33 / prezzo max. 31,20 (€/m²xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 5.800,00 pari alla media del valore nominale OMI di un ufficio in stato ottimo (circa 4.800,00 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 6.195,00 €/m² +10 % = circa 6.814,50 €/m²).

9.3. Valutazione del Lotto Unico

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m ²	Valore complessivo
Ufficio	A/10	181,00	5.800,00 €	1.049.800,00 €

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	UNICO	1.049.800,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-52.490,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		-8.450,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63, c. 4, disp. att. c.p.c.		-13.910,85 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		0,00 €
Totale da decurtare		-74.850,85 €
Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni		974.949,15 €
che si arrotonda a:		975.000,00 €

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO **NON RICORRE**

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata
quota pignorata **pignorato intero**

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

NON RICORRE



11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali
5. Certificazione energetica
6. Contratti di locazione
7. Titolo di provenienza
8. Spese Condominiali
9. Agibilità
10. Valori di stima
11. Mail agenzia delle entrate del 22/08/2025

