



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1885/2013

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Fantigrossi

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Inganni n. 29



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

CORPO A (APPARTAMENTO)**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Inganni n. 29, piano: 4°; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, locale soggiorno, locale cucinotto, locale camera, servizio e balcone al piano.**

L'unità immobiliare abitativa al piano quarto sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 60,00.

DATI CATASTALI:

foglio 508, particella 134, subalterno 20, zona censuaria 2, **categoria A/3,** classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 65, totale escluse aree scoperte: mq. 64, Rendita Catastale Euro 406,71, Via Angelo Inganni n. 29, piano: 4.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che il bene immobile risultava occupato da un comproprietario.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEL BENE AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore dell'immobile: considerato libero – prezzo base d'asta: **Euro 131.000,00**

Valore dell'immobile: considerato occupato (Non trattasi del caso): Euro 111.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 23/06/2025 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima del bene immobile pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 24/06/2025 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso il bene immobile pignorato, procede alla stesura della seguente relazione di stima:



LOTTO UNICO

Corpo A – Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

CORPO A (APPARTAMENTO)

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Inganni n. 29, piano: 4°; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, locale soggiorno, locale cucinotto, locale camera, servizio e balcone al piano.**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ **ciascuno** del diritto di **piena proprietà** dell'immobile

Precisazioni:

In relazione al comproprietario _____, si precisa che il codice fiscale corretto termina con la lettera – **J**, così come indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, mentre nell'atto di provenienza/compravendita e nella visura catastale il soggetto risulta identificato con codice fiscale terminante con la lettera – **U**.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 25/06/2025, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 508, particella 134, subalterno 20, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 65, totale escluse aree scoperte: mq. 64, Rendita Catastale Euro 406,71, Via Angelo Inganni n. 29, piano: 4.

Dati derivanti da:

- diversa distribuzione degli spazi interni del 17/12/2003 pratica n. 958992 in atti dal 17/12/2003 (n. 69065.1/2003);
- costituzione del 23/01/1984 in atti dal 07/04/1989 (n. 50103/1984).

1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Appartamento di terzi, altra unità immobiliare di terzi, pianerottolo e scale comuni, affaccio su cortile comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano, **Via Angelo Inganni n. 29**

Fascia/zona: D25/Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.



Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene immobile oggetto di stima è ubicato a Sud/Ovest nel Comune di Milano, nella zona Inganni, San Cristoforo.

L'area a contorno del fabbricato è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività commerciali ai piani terra degli edifici che affacciano sulla Via.

Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e polifunzionali, parchi pubblici, etc..), risulta discreto sulla stessa Via e nelle immediate vicinanze, compresi i trasporti pubblici urbani di superficie, mentre la stazione ferroviaria di Milano San Cristoforo si trova sulla Piazza Tirana a circa 700 mt, altresì, la più vicina fermata della metropolitana milanese MM4 Segneri dista circa 500 mt.

L'immobile è raggiungibile da fuori Milano mediante la Via Lorenteggio, la quale conduce all'innesto della Tangenziale Ovest di Milano, svincolo di Milano Vigevanese/Lorenteggio distante circa 5 km, il quale conduce in tutte le direzioni autostradali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio in esame, avente accesso da una traversa di Via Inganni al civico 29, è costituito da 4 livelli residenziali, oltre il piano terra destinato ad attività commerciali e ad altre destinazioni d'uso.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con lastre di travertino sino all'intradosso del piano primo e intonaco civile/plastico ai piani superiori;
- accesso esterno principale: cancello pedonale e carraio in ferro;
- accesso al fabbricato: portone in alluminio e vetro;
- scale: a rampe parallele (rivestimento in lastre di marmo);
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate e parti comuni: discrete - da restaurare (si rileva un intervento visibile di manutenzione delle facciate).

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Inganni n. 29, piano: 4°; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, locale soggiorno, locale cucinotto, locale camera, servizio e balcone al piano.**

- esposizione: Sud/Ovest;
- porta di accesso: in legno di vecchia fattura;
- infissi esterni: in alluminio e vetro;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc;
- porte interne: in legno ad anta per tutti i locali;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica per tutti i locali;
- pareti-plafoni: intonaco civile tinteggiato di colore bianco;
- rivestimenti: in ceramica per il servizio e per il cucinotto;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: centralizzato; la produzione di energia dell'acqua calda sanitaria e della cucina è fornita dal gas metano;



- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;
- condizioni generali: mediocri (da ristrutturare).

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura è fornita dell'attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1514600193618, valido sino al 29/01/2028, la cui copia è in allegato al presente elaborato peritale.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che l'unità immobiliare oggetto di stima Non è fornita del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo interno al bene immobile pignorato è avvenuto in data 21/09/2025, in modalità congiunta, come da accordi intercorsi con il Custode giudiziario nominato, alla presenza, e previo consenso, di un comproprietario.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che il bene immobile risultava occupato da un comproprietario.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 08/07/2025 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, Non risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Simona Guerra, Notaio in Cinisello Balsamo (MI), che fa stato fino al 23/10/2013, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 30/06/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Grimaldi Nicola, in data 16/01/2004, ai nn. 13659/10151 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 30/01/2004 ai nn. R.G./R.P. 5689/3368, i Signori SCORZILLO NADIA e PERRUCCI GINO hanno venduto ai Signori [REDACTED]

La copia semplice del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, acquisita a mezzo ispezione telematica – titolo cartaceo tramite piattaforma Sister.



4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 30/06/2025, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti del bene immobile pignorato e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Simona Guerra, Notaio in Cinisello Balsamo (MI), che fa stato fino al 23/10/2013, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 30/06/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/01/2004, ai nn. R.G. e R.P. 5690/1432, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 138.000,00, per un totale in Euro 276.000,00, a favore di: **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA**, contro: [REDACTED], per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno;

in relazione alla suddetta ipoteca, si rileva la successiva seguente iscrizione:

iscrizione n. 13450 del 04/12/2023 R.G. e R.P. 84737/13450: ipoteca in rinnovazione, medesime Sezioni B – Immobili e C – Soggetti, Sintesi della Sezione D della nota: l'ipoteca nn. 5690/1432 del 30/01/2004 era a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA. Il nuovo creditore è AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..

La suddetta nota di iscrizione in rinnovazione d'ipoteca è in allegato alla presente relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister.

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 16/09/2013, ai nn. R.G. e R.P. 45943/33915, a favore di: **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, contro: [REDACTED] il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno; Sintesi della Sezione D della nota: si precisa che nella nota di provenienza trascritta il 30/01/2004 ai nn. 5689/3368 [REDACTED] risulta identificato con il codice fiscale terminante con – U, (cfr. si vedano le *Precisazioni formulate supra al Paragrafo 1.2.*).

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 30/06/2025, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, datata 2013, ha rilevato l'ulteriore formalità dell'iscrizione dell'ipoteca in rinnovazione del 2023, enunciata *supra* al Paragrafo 5.2..

5.4. In osservanza al quesito del G.E., l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il "Condominio Via Inganni 27/29" è amministrato dallo Studio M.A. Studio di Monica Avallone, con sede in Viale Lombardia n. 82/a in Milano, (Creditore intervenuto), che, a mezzo mail in data 03/11/2025, ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 1.944,00
(gestione 01/10/2024 – 30/09/2025)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
€ 3.888,00 circa (biennio)

Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

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 gli esecutati 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

Non conosciuto

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima che **la costruzione del compendio immobiliare ove è ubicata l'unità immobiliare pignorata è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

Premessa l'edificazione del fabbricato in questione *ante* 01/09/1967, come altresì indicato espressamente nell'atto di provenienza/compravendita dell'immobile in capo all'odierna Proprietà, premesso altresì che l'attuale Proprietà non ha apportato modifiche né presentato pratiche edilizie e catastali inerenti l'immobile in esame, la cui scheda catastale è datata



2003 (diversa distribuzione spazi interni) e all'attuale subalterno 20, l'esperto, tramite il Portale **INPratica** del Comune di Milano, in seguito alla consultazione/ricerca, ove fattibile, degli estremi delle pratiche edilizie esistenti per la porzione immobiliare in esame, ha richiesto l'accesso agli atti edilizi esistenti in relazione alla via Angelo Inganni civico 29.

In relazione a tale istanza, l'esperto segnala che è ancora in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio competente.

Per tali incombenze, l'esperto ritiene di dover integrare la presente relazione all'esame della documentazione che sarà visionata ed acquisita, considerata altresì la data della prossima udienza.

7.2. Conformità catastale

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione della planimetria Catastale acquisita con lo stato di fatto (in assenza/attesa di documentazione Comunale), l'esperto può solo attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto all'interno risulta parzialmente conforme alla scheda planimetrica catastale attuale**, precisando inoltre che la stessa scheda catastale e la visura riportano dati di superficie superiori rispetto allo stato di fatto rilevato.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene altresì necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e del nuovo Docfa in relazione all'aggiornamento della scheda catastale.

I costi medi professionali per la redazione della pratica/pratiche edilizia/e in questione che coinvolge l'unità immobiliare al piano 4° possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (*infra* al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 3,5.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	mq.	59,25	100%	59,25
balcone	mq.	2,50	30%	0,75
Totale	mq.	61,75		60,00



9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente il bene immobile una buona proprietà in relazione all'ubicazione, come già esposto, collocata in una zona servita da tutti i servizi di supporto alla residenza, nonché, da trasporti pubblici, da attività commerciali e polifunzionali, altresì, risulta in prossimità dell'arteria principale di interconnessione all'innesto che conduce alla Tangenziale Ovest, la quale converge in tutte le direzioni autostradali, conseguentemente, il bene si considera appetibile per un ampio raggio di richiesta.

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'edificio, delle parti comuni e di tutti gli aspetti correlati all'impiantistica generale, l'esperto si è espresso precedentemente confermando che il compendio immobiliare condominiale risulta in discrete condizioni generali, confermando quanto già esposto al Capitolo specifico.

In merito all'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, composta da due locali e servizio, con balcone, tenendo conto del piano di appartenenza (quarto, senza elevatore), della tipologia e della consistenza, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio discreto; per quanto concerne le condizioni generali manutentive, si conferma quanto precedentemente descritto, ovvero, l'appartamento risulta in mediocri condizioni di manutenzione generale, necessita di ristrutturazione generale.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e del bene immobile, altezza di piano (quarto), assenza di elevatore, caratteristiche tipologiche, materiali impiegati ed esposizione dei locali, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e del bene immobile in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano – Via Angelo Inganni e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore del bene immobile inglobato e definito in euro/mq.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Visure - Comune di Milano
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale



PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2025

9.3. Valutazione del bene immobile – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile, nello stato di fatto in cui si trova, valutato a corpo e non a misura, che viene definito come da tabella seguente:

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 4°	59,25	€ 2.400,00	€ 142.200,00
Balcone	piano 4°	0,75	€ 2.400,00	€ 1.800,00
Totale		60,00		€ 144.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore del bene immobile, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale dell'unità immobiliare esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore del bene immobile - piena proprietà	€ 144.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 7.200,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 3.888,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 130.912,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 131.000,00

9.5. Valore del bene immobile considerato occupato

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dell'unità immobiliare, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato dell'immobile e al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobile: € 131.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 111.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO
VALORE DEL BENE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI –
CONSIDERATO LIBERO - PREZZO BASE D'ASTA
€ 131.000,00



N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene immobile all'ispezione peritale, valutato 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobile Non locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale Non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 11 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 4 Novembre 2025

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) nota iscrizione ipoteca in rinnovazione 2023
- 6) copia atto provenienza
- 7) copia mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) copia mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale
- 9) documentazione fotografica
- 10) visura APE

