



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 138/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

Custode: dott. Marco Garegnani

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: negozio in Milano (MI)

Via Mercalli n. 5

TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 0331 1976054 - fax: 0331 1976054

email: franco.nespolo@inwind.it - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Mercalli n. 5

Categoria: C1 [negozi e botteghe, locali adibiti alla vendita al dettaglio]

Dati Catastali: foglio 476, particella 58 subalterno 48

Stato occupativo

Libero alla vendita

Contratti di locazione in essere

Contratto di comodato a tempo indeterminato registrato il 13/07/2022

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 228.500,00

LOTTO 001**(Negozio)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

A - negozio a MILANO Via MARCALLI 5, quartiere Mercalli - Quadronno, della superficie commerciale di 59,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Negozio a piano terra fronte strada, privo di vetrina, con accesso da una porta interna sita all'interno disimpegno scale collocato a metà dell'androne, sul lato sinistro. L'unità è costituita da un locale a piano terra comunicante con il piano interrato dove sono presenti due vani comunicanti tra loro, un ripostiglio, un servizio igienico cieco ed un vano doccia.

Nel vano a piano terra, ove è presente il portoncino d'accesso, di tipo blindato con serratura di sicurezza, sono presenti due finestre prospicienti via Mercalli, inoltre sul soffitto è presente un'asola circolare ove in passato era presente una scala a chiocciola e dovrà essere chiusa mediante la ricostruzione della soletta. La pavimentazione del locale è in parquet in discrete condizioni e le pareti sono intonacate a civile.

Sulle pareti del locale sono presenti nicchie di varia dimensione e sullo sfondo di una delle pareti è presente una colonna circolare in granito che sostiene due archi. L'accesso al piano cantinato avviene da una scala con pedate in pietra, in parte con gradini sfalsati di non facile utilizzo; prima di giungere al piano interrato è presente un pianerottolo dove si trova un portoncino comunicante con il corridoio comune.

I locali cantinati hanno soffitto a volta in mattoni a vista mentre le pareti sono intonacate a civile; sulla parete verso via Mercalli sono presenti due finestre con antistante cavedio. La pavimentazione è in piastrelle in monocottura posate in diagonale.

I serramenti esterni sono in legno con monovetro satinato, inferriata e scuri interni, in discreto stato di conservazione mentre le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco in buono stato conservativo.

L'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua elettrico posizionato nel servizio igienico dove è presente un water ed un lavandino; le pareti del servizio igienico e della limitrofa zona doccia sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed interrato, ha un'altezza interna di 390 cm a piano terra e sino a 245 cm al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà pignoramento notificato il 06/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 531 di repertorio, trascritto il 17/03/2025 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 17521/12726, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

foglio 476 particella 58 sub. 48 (catasto fabbricati), scheda 1, categoria C/1, classe 10, consistenza 40 mq, rendita 2.022,45 Euro, indirizzo catastale: Via MERCALLI n. 5, piano: T-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da Nord in senso orario:

* piano terra: altra unità, parti comuni su due latti, via Mercalli, altra unità;

* piano interrato: altra unità, parti comuni, terrapieno, mapp. 55

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

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

//

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono insufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido

nella media

biblioteca	oltre la media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	sotto la media
centro sportivo	nella media
cinema	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	oltre la media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	oltre la media
scuola per l'infanzia	oltre la media
scuola media inferiore	oltre la media
scuola media superiore	oltre la media
spazi verde	sotto la media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	oltre la media
università	oltre la media
verde attrezzato	sotto la media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 10 km	oltre la media
autobus distante 100 m	nella media
autostrada distante 8 km	nella media
ferrovia distante 5 km	nella media
metropolitana distante 300 m	nella media
tangenziale distante km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a cortina di cinque piani fuori terra oltre interrato con strutture portanti in muratura, edificato presumibilmente all'inizio del secolo scorso e successivamente ristrutturato

- struttura: muratura;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone carraio in legno;
- tetto: a falde;
- copertura in tegole in cotto;
- servizio portineria: assente;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

negozio a MILANO Via MARCALLI 5, quartiere Mercalli - Quadronno, della superficie commerciale di 59,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Negozio a piano terra fronte strada, privo di vetrina, con accesso da una porta interna sita all'interno disimpegno scale collocato a metà dell'androne, sul lato sinistro. L'unità è costituita da un locale a piano terra comunicante con il piano interrato dove sono presenti due vani comunicanti tra loro, un ripostiglio, un servizio igienico cieco ed un vano doccia.

Nel vano a piano terra, ove è presente il portoncino d'accesso, di tipo blindato con serratura di sicurezza, sono presenti due finestre prospicienti via Mercalli, inoltre sul soffitto è presente un'asola circolare ove in passato era presente una scala a chiocciola e dovrà essere chiusa mediante la ricostruzione della soletta. La pavimentazione del locale è in parquet in discrete condizioni e le pareti sono intonacate a civile.

Sulle pareti del locale sono presenti nicchie di varia dimensione e sullo sfondo di una delle pareti è presente una colonna circolare in granito che sostiene due archi. L'accesso al piano cantinato avviene da una scala con pedate in pietra, in parte con gradini sfalsati di non facile utilizzo; prima di giungere al piano interrato è presente un pianerottolo dove si trova un portoncino comunicante con il corridoio comune.

I locali cantinati hanno soffitto a volta in mattoni a vista mentre le pareti sono intonacate a civile; sulla parete verso via Mercalli sono presenti due finestre con antistante cavedio. La pavimentazione è in piastrelle in monocottura posate in diagonale.

I serramenti esterni sono in legno con monovetro satinato, inferriata e scuri interni, in

discreto stato di conservazione mentre le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco in buono stato conservativo.

L'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua elettrico posizionato nel servizio igienico dove è presente un water ed un lavandino; le pareti del servizio igienico e della limitrofa zona doccia sono piastrellate sino ad un'altezza di circa 2 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed interrato, ha un'altezza interna di 390 cm a piano terra e sino a 245 cm al piano interrato.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Si segnala l'esistenza di un contratto di comodato a tempo indeterminato decorrente dal 17 giugno 2022 registrato all'Ufficio del Registro di Milano in data 13/07/2022 ai nn. Serie 3 n. 2628.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/1990), con atto stipulato il 08/03/1990 a firma di Saverio Romanelli notaio in Milano ai nn. 1757798/11091 di repertorio, trascritto il 12/03/1990 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 10900/8108

4.2. Precedenti proprietari

██████████ per la quota di 1/1, in forza di titoli antecedenti al ventennio (fino al 08/03/1990)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

//

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

fondo patrimoniale, costituito il 15/06/1993 a firma di Alberto Roncoroni notaio in Milano ai nn. 97681/11450 rep. di repertorio, trascritta il 29/06/1996 a Conservatoria dei Registri immobiliari Circostrizione di Milano 1 ai nn. 23301/15824. L'esecutatao con la propria coniuge signora [REDACTED]

_____ , hanno costituito, tra l'altro, il bene oggetto di pignoramento, nel fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della propria famiglia, riservandosi il costituente la piena ed esclusiva proprietà e prevedendo che i beni costituiti in fondo patrimoniale possano essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati ed in genere oggetto di atti di straordinaria amministrazione con il consenso di entrambi i coniugi senza necessità di autorizzazione giudiziale

- **Misure Penali**

//

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

//

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

//

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

- **Iscrizioni**

ipoteca legale, costituita il 10/02/2010 a firma di Equitalia Esatri s.p.a. ai nn. 2760/68 di repertorio, iscritta il 15/02/2010 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 8350/1760, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto amministrativo ex art. 77 DPR 29/9/1973 num. 602.

Importo ipoteca: € 45.967,90

Importo capitale: € 22.983,95

ipoteca giudiziale, costituita il 02/04/2014 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 7701/2014 di repertorio, iscritta il 04/08/2014 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 41711/6392, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 2.000.000,00

ipoteca giudiziale, stipulata il 06/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 531 di repertorio, iscritta il 17/03/2025 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 17521/12726, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario.

Importo capitale: € 54.638,37

- **Pignoramenti**

Pignoramento notificato il 06/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 531 di repertorio, trascritto il 17/03/2025 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 17521/12726, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

- **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

Lo studio di amministrazioni dell'arch. Contestabile, che gestisce il condominio, ha fornito i vari documenti dai quali sono state estratte le seguenti informazioni:

la morosità complessiva dell'unità nei confronti del Condominio alla data del 15/09/2025 è nulla mentre quella dei vari condomini verso il Condominio ammonta a circa € 12.000,00

Millesimi di proprietà 20,71

6.1. Spese di gestione condominiale

Circa € 700,00 annue

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell' immobile è avvenuta presumibilmente all'inizio del secolo scorso, antecedentemente al 1 settembre 1967

7.1. Pratiche edilizie:

Richiesta di sanatoria presentata in data 29/06/1987 prot. 1456688 per la quale è stata pagata la relativa oblazione (come da documentazione allegata al rogito).

7.2. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa conformazione della scala e realizzazione di partizioni al piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante ripristino allo stato legittimo mediante

demolizione di tavolati, rifacimento scala e ricostruzione solaio su asola a plafone

L'immobile risulta non conforme.

Costi di regolarizzazione: opere edili e costi tecnici: € 12.000,00

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: la conformazione della scala non corrisponde a quella riportata sulla scheda catastale ed al piano interrato le partizioni interne sono differenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per modifiche interne

L'immobile risulta non conforme

Costi di regolarizzazione: costi tecnici e diritti catastali: € 600,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva

di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rile-

vate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Piano terra	mq.	30,00	100%	30,00
Piano interrato	mq.	58,40	70%	40,88
		88,40		70,88
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto

dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento 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.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni

per la gestione del patrimonio immobiliare.

9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Borsino Immobiliare (22/09/2025)

Valore minimo: 2.968,00

Valore massimo: 4.309,00

Note: Milano (MI) Via Giuseppe Mercalli, 5, 20122

Milano Mi, Italia Zona Porta Vigentina, Porta Romana Posizione

Zona centro

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (22/09/2025)

Valore minimo: 3.500,00

Valore massimo: 4.900,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Centrale/PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: negozi

Stato manutentivo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi	C1	70,88	€ 3.600,00	€ 255.168,00
Valore piena proprietà				€ 255.168,00

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, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e per eventuali spese condominiali insolute

• VALORE LOTTO 001	€ 255.168,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 12.758,40
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 12.600,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio	-1.500,00 €
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	228.309,60 €
arrotondato	€ 228.500,00

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

//

* * * *

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato a mezzo 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.

Parabiago/Milano li, 02/10/2025

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie del bene;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura catastale storica;
- 4) Rogito;
- 5) Regolamento condominiale;
- 6) Bilancio consuntivo 2024 e riparto;
- 7) Bilancio preventivo 2025 e riparto;
- 8) Situazione morosità esecutato;
- 9) Situazione morosità condominio;
- 10) Contratto di comodato;
- 11) Perizia copia privacy;
- 12) Attestati invio perizia.