

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 392/2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliare in Milano, via Marciano n. 12



INDICE SINTETICO**Corpo A****Dati Catastali**

Beni in Milano, Via Marciano n. 12, piano 1

Categoria: A3 [Appartamento]

Dati Catastali: **foglio 358 particella 107 subalterno 716****Stato occupativo:** libero**Contratti di locazione in essere:** Nessuno**Comproprietari:** Nessuno**Conformità edilizia:** non conforme**Conformità catastale:** non conforme**Corpo B****Dati Catastali:**

Beni in Milano, Via Marciano n. 12, piano S1

Categoria: C2 [cantina]

Dati Catastali: **foglio 358, particella 107, subalterno 717****Stato occupativo:** libero**Contratti di locazione in essere:** nessuno**Comproprietari:** nessuno**Conformità edilizia:** non conforme**Conformità catastale:** non conforme**Corpo C - Unità immobiliare esclusa dalla valutazione****Dati Catastali:**

Beni in Milano, Via Marciano n. 12, piano S1

Categoria: C2 [cantina]

Dati Catastali: **foglio 358, particella 107, subalterno 718***Nota: Con Provvedimento del 05/02/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto lo svincolo del bene dalla procedura esecutiva.*

Valore di mercato stimato:	€ 650.250,00
Valore della quota di 4/5 di proprietà al netto delle decurtazioni:	€ 490.000,00
Valore di 1/10 della nuda proprietà al netto delle decurtazioni:	€ 3.060,00
Valore di 1/10 della nuda proprietà al netto delle decurtazioni:	€ 48.900,00
Valore totale:	€541.960,00

LOTTO 001
(APPARTAMENTO CON DUE CANTINE)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Quota di 4/5 di proprietà e quota di 1/5 di nuda proprietà di appartamento con due cantine sito nel Comune di Milano in via Marciano n. 12, in periferica Est, al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna, nelle immediate vicinanze di viale Argonne.

Allo stato attuale l'appartamento, ubicato al piano primo, risulta suddiviso in due appartamenti limitrofi distinti con ingressi indipendenti.

L'**appartamento 1** è composto da ingresso, soggiorno, cucinino, camera, bagno e ripostiglio.

L'**appartamento 2** è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

Completano la descrizione degli immobili oggetto della presente relazione **due cantine** al piano interrato.

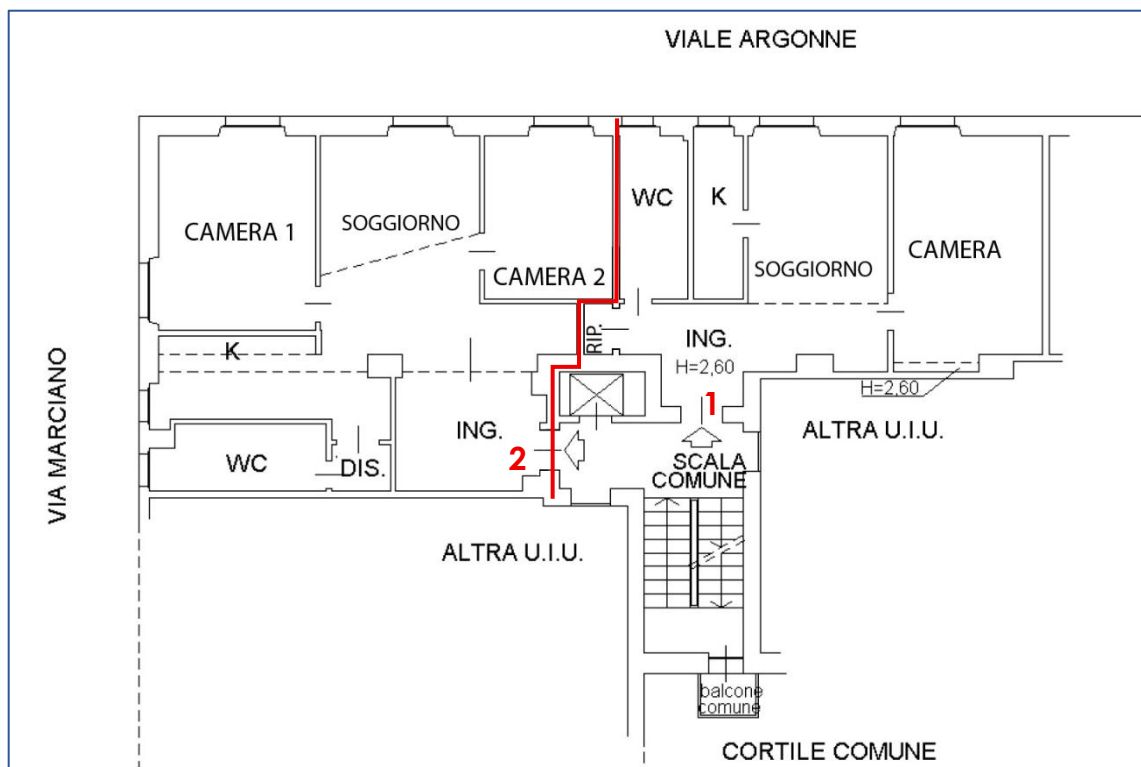


Figura 1 - stato di fatto rilevato

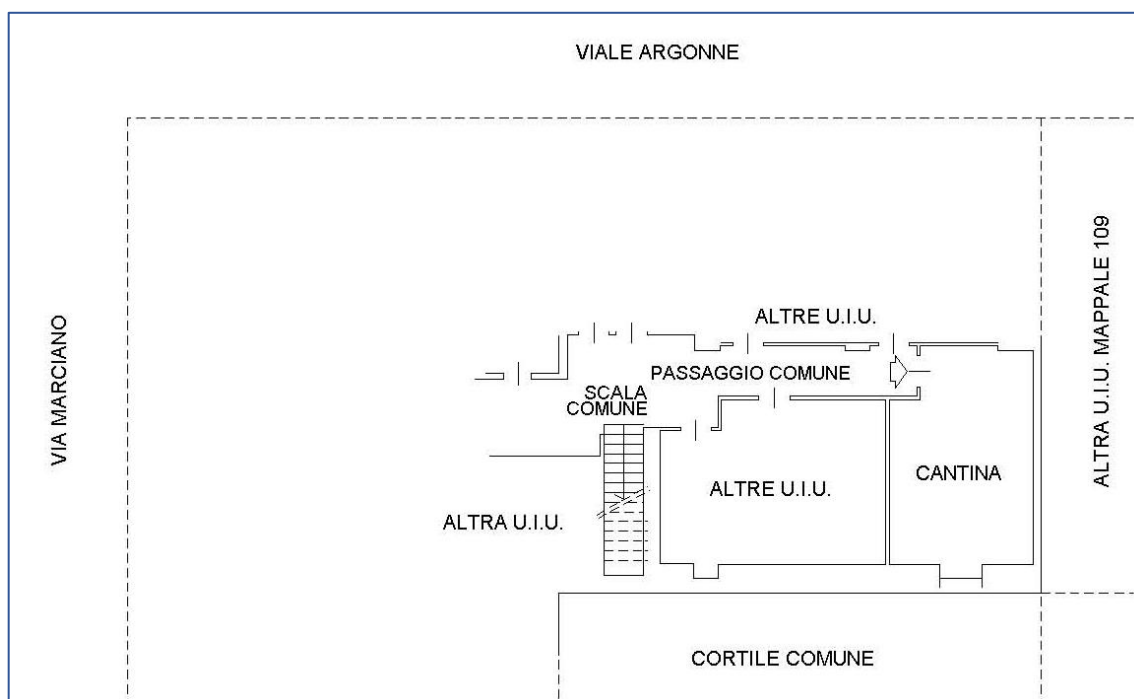


Figura 2 - cantina al Corpo B

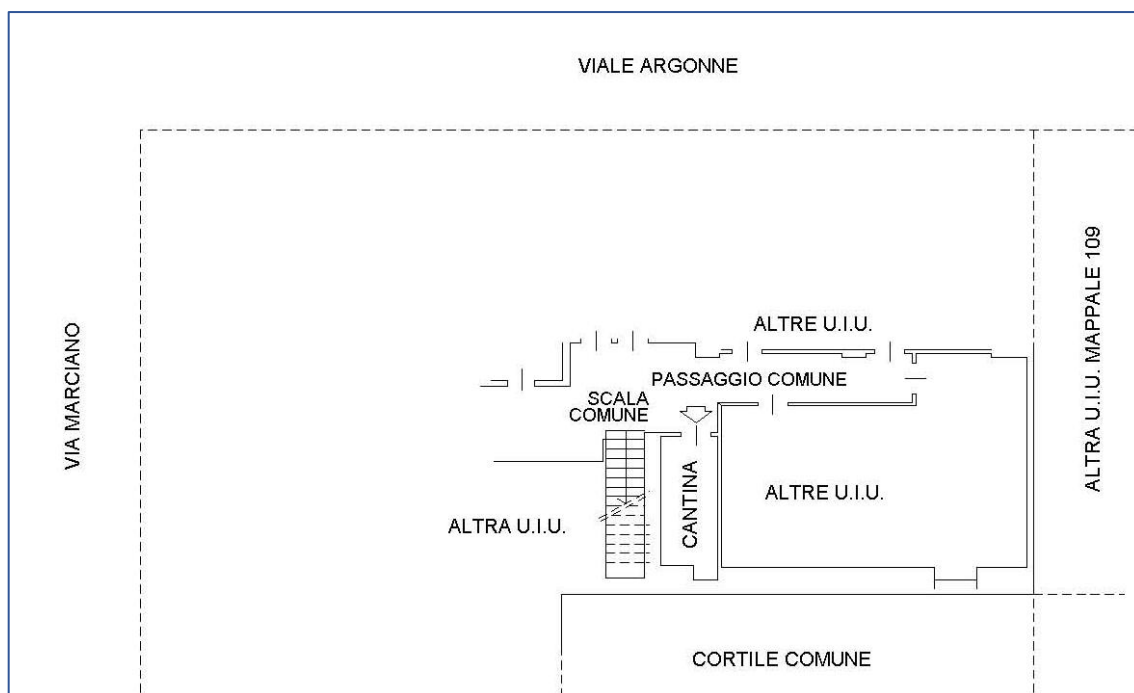


Figura 3 - cantina al Corpo C

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 4/5 di proprietà e sulla quota di 1/5 di nuda proprietà** dei beni.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. B)

Corpo A

Intestati:

- ***nata a MILANO (MI) il 15/04/1971 CF *** Proprietà 4/5;
- ***nata a MILANO (MI) il 15/04/1971 CF *** Nuda proprietà 1/5;
- *** nato a MILANO (MI) il 30/01/2005 CF *** Usufrutto 10/100;
- *** nata a MONTEFIORINO (MO) il 16/01/1941 CF *** Usufrutto 10/100;

Dati identificativi: foglio 358, particella 107, subalterno 716;

Dati di classamento categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 139 m², rendita € 1.231,75;

Indirizzo e piano: Milano, via Marciano n. 12, piano 1;

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/03/2024 Pratica n. MI0081820 in atti dal 04/03/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81820.1/2024).

Precedentemente:

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2024 Pratica n. MI0160571 in atti dal 12/04/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 160571.1/2024);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/04/2023 Pratica n. MI0170398 in atti dal 02/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 170398.1/2023).

Nota: l'attuale subalterno 716 deriva, per frazionamento e fusione, dai precedenti subalterni 8 e 9.

Corpo B

Intestati:

- ***nata a MILANO (MI) il 15/04/1971 CF *** Proprietà 4/5;
- ***nata a MILANO (MI) il 15/04/1971 CF *** Nuda proprietà 1/5;
- *** nato a MILANO (MI) il 30/01/2005 CF *** Usufrutto 10/100;
- *** nata a MONTEFIORINO (MO) il 16/01/1941 CF *** Usufrutto 10/100;

Dati identificativi: foglio 358, particella 107, subalterno 717;

Dati di classamento categoria appartamento C/2, classe 4, consistenza 20 m², superficie catastale totale 23 m², rendita € 30,99;

Indirizzo e piano: Milano, via Marciano n. 12, piano S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2024 Pratica n. MI0160570 in atti dal 12/04/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 160570.1/2024).

Precedentemente:

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/04/2023 Pratica n. MI0170398 in atti dal 02/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 170398.1/2023).

Nota: l'attuale subalterno 717 deriva, per frazionamento e fusione, dai precedenti subalterni 8 e 9.

Corpo C

Intestati:

- ***nata a MILANO (MI) il 15/04/1971 CF *** Proprietà 4/5;
- ***nata a MILANO (MI) il 15/04/1971 CF *** Nuda proprietà 1/5;
- *** nato a MILANO (MI) il 30/01/2005 CF *** Usufrutto 10/100;
- *** nata a MONTEFIORINO (MO) il 16/01/1941 CF *** Usufrutto 10/100;

Dati identificativi: foglio 358, particella 107, subalterno 718;

Dati di classamento categoria appartamento C/2, classe 4, consistenza 5 m², superficie catastale totale 7 m², rendita € 7,75;

Indirizzo e piano: Milano, via Marciano n. 12, piano S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2024 Pratica n. MI0160570 in atti dal 12/04/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 160570.1/2024).

Precedentemente:

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/04/2023 Pratica n. MI0170398 in atti dal 02/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 170398.1/2023);

Nota 1: l'attuale subalterno 718 deriva, per frazionamento e fusione, dai precedenti subalterni 8 e 9.

Nota 2: dalle ricerche eseguite dalla sottoscritta, dall'esame degli atti di compravendita e dal sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare al Corpo C della presente relazione di stima non risulta essere di proprietà della Sig.ra ***ma di soggetto terzo, estraneo alla procedura esecutiva.

Nota 3: Con Provvedimento del 05/02/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto lo svincolo del bene dalla procedura esecutiva.

1.4. Coerenze, come da atto di provenienza

Corpo A

Dell'appartamento in senso orario: pianerottolo e vano ascensore condominiale, proprietà di terzi, via Marciano, viale Argonne, proprietà di terzi.

Corpo B

Della cantina: corridoio d'accesso condominiale, ragioni al mappale 109, cortile comune, cantina di proprietà di terzi.

Corpo C

Della cantina: corridoio d'accesso condominiale, cantina di proprietà di terzi, cortile comune, vano scale condominiali.

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

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Pignoramento gravante solo sulla quota di 4/5 di piena proprietà e di 1/5 di nuda proprietà.

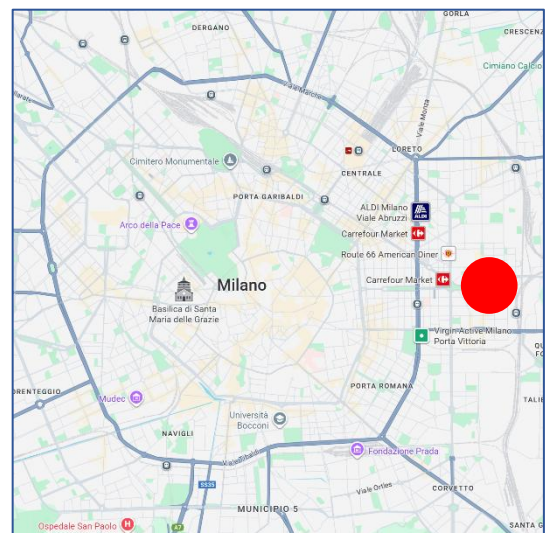
La sottoscritta evidenzia che dalle ricerche eseguite, dall'esame degli atti di compravendita e dal sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare al Corpo C della presente relazione di stima non risulta essere di proprietà della Sig.ra ***ma di soggetto terzo, estraneo alla procedura esecutiva.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

I beni sono ubicati nel Comune di Milano in via Marciano n. 12, in periferica Est, al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna, nelle immediate vicinanze di viale Argonne.

La zona è a destinazione funzionale residenziale ma sono presenti numerosi servizi terziari e commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi, a pagamento o per residenti.



Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, farmacie, supermercato, ufficio postale, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, palestra, spazi verdi, centro sportivo, università.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM 38, 45, 54, 93); metropolitana distante 100 m (Linea M4 Fermata Argonne); autostrada distante 2 km (svincolo Milano Forlanini); aeroporto distante 4 km (Milano Linate).



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di fabbricato degli anni '50 con accesso direttamente da strada e composto da nove piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano seminterrato.

L'edificio si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Porta di ingresso: portone in metallo e vetro.

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato, pietra e mattoni a vista.

Pareti interne: intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: in marmo alla palladiana.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: a falde non praticabile con coppi di cotto.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.



Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Allo stato attuale l'appartamento, ubicato al piano primo, è diviso in due appartamenti limitrofi distinti con ingressi indipendenti.

L'**appartamento 1** è composto da ingresso, soggiorno, cucinino, camera, bagno e ripostiglio. L'**appartamento 2** è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

Completano la descrizione degli immobili oggetto della presente relazione **due cantine** al piano interrato.

Lo stato di manutenzione dei due appartamenti è da considerarsi buono.

Lo stato di manutenzione della cantina **Corpo B** è da considerarsi normale.

La cantina del **Corpo C** non è stata visionata in quanto di proprietà di soggetto terzo estraneo alla procedura esecutiva.

Descrizione delle componenti edilizie interne dell'appartamento 1:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: in legno tamburato.

Pavimentazione interna: in parquet e piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in alluminio con vetrocamera e tapparelle in PVC.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con elementi radianti in ghisa dotati di contacalorie e termovalvole.

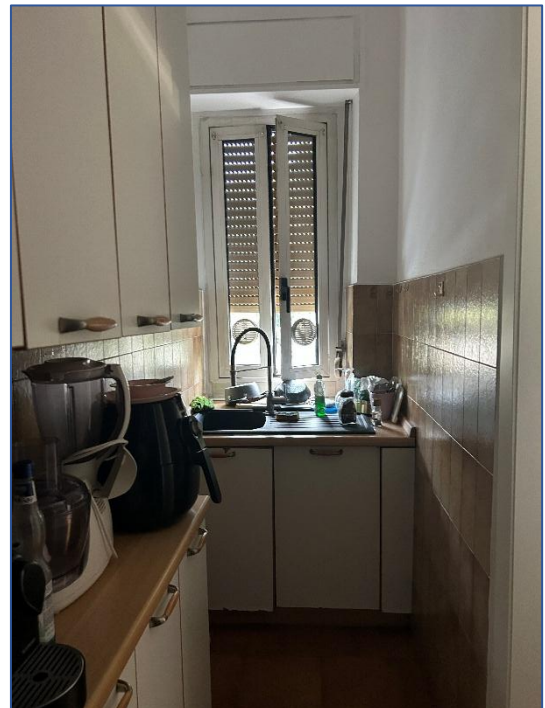


Foto 1 - cucinino

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrico.

Impianto di condizionamento: autonomo, canalizzato nel controsoffitto. (Allo stato attuale tale impianto è gestito da motore presente nell'appartamento 2).

Descrizione delle componenti edilizie interne dell'appartamento 2:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: in legno tamburato.

Pavimentazione interna: in parquet e piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in alluminio con vetrocamera e tapparelle in PVC.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con elementi radianti in ghisa dotati di contacalorie e termovalvole.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrico.

Impianto di condizionamento: autonomo, canalizzato nel controsoffitto. (Allo stato attuale tale impianto serve anche l'appartamento 1).

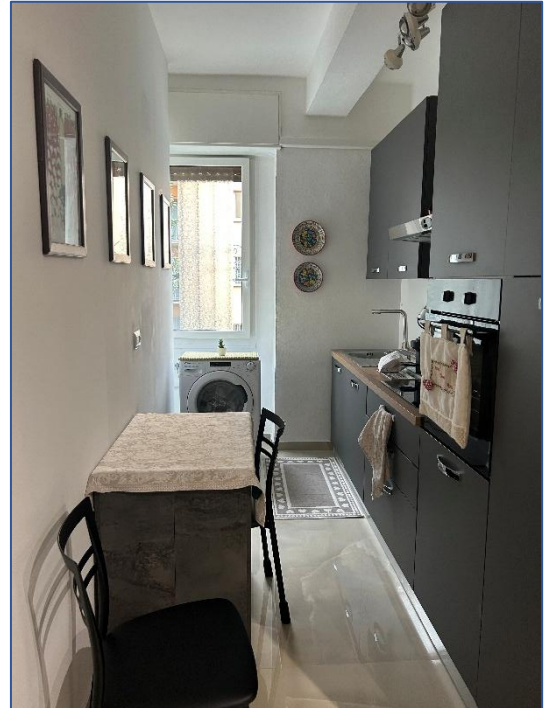


Foto 2 - cucina

Descrizione delle componenti edilizie interne della cantina Corpo B:

Porta di ingresso: anta a battente in legno.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico.

Plafoni: al rustico.

Impianto elettrico: in canaline esterne.

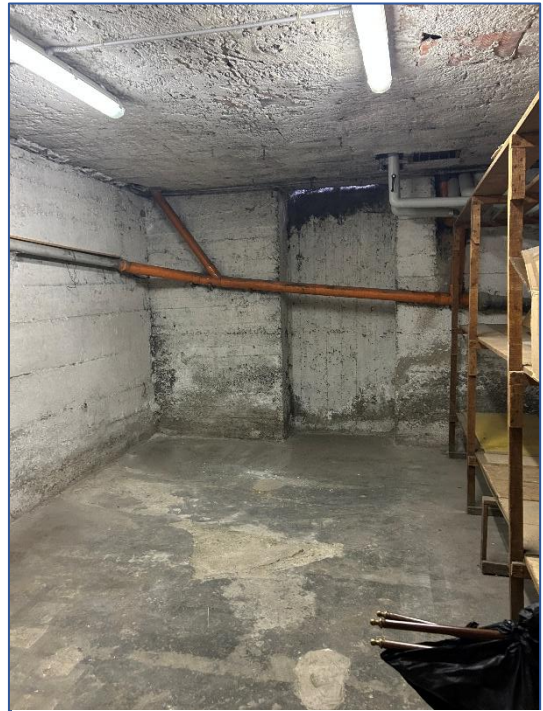


Foto 3 - cantina Corpo B

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati nel Comune di Milano in via Marciano n. 12, in periferica Est, al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna, nelle immediate vicinanze di viale Argonne.

La zona è a destinazione funzionale residenziale ma sono presenti numerosi servizi terziari e commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi, a pagamento o per residenti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche

Corpo A

L'attestato di Prestazione Energetica è stato recuperato dalla sottoscritta e viene allegato alla presente (rif. Allegato G.).



[148,54 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1514602168023 valida fino al 18/05/20233

Corpo B

L'attestato di Prestazione Energetica non è necessario per l'unità immobiliare in esame.

Corpo C

L'attestato di Prestazione Energetica non è necessario per l'unità immobiliare in esame.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano la presentazione del CIS è differita fino alla data di approvazione del Nuovo Regolamento Edilio Comunale.

3. STATO OCCUPATIVO (All. F.)**3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo effettuato il 16/10/2025 l'**appartamento 1** risulta occupato dalla proprietaria esecutata Sig.ra *** mentre l'**appartamento 2** risulta occupato dalla madre dell'esecutata, Sig.ra *** usufruttuaria per la quota di 10/100.

La cantina al Corpo B risulta occupata dalla proprietà mentre la cantina al Corpo C, come precedentemente evidenziato, risulta di proprietà di soggetto terzo, estraneo alla procedura esecutiva.

Il Corpo A ed il Corpo B della presente relazione vengono quindi considerati **liberi** ai fini della vendita.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata

all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA (All. D., E.)

4.1. Attuali proprietari

***nata a MILANO (MI) il 15/04/1971 CF *** Proprietà 4/5.

*** nata a MILANO (MI) il 15/04/1971 CF *** Nuda proprietà 1/5 in seguito ad atto di **costituzione di usufrutto a titolo donativo** del 18/07/2023 rep n. 73327/14563 a firma del Notaio Dott. Sergio Luppi di Milano trascritto a Milano 1 in data 01/08/2023 ai nn. 57300/43326.

*** nato a MILANO (MI) il 30/01/2005 CF *** Usufrutto 10/100 in seguito ad atto di **costituzione di usufrutto a titolo donativo** del 18/07/2023 rep n. 73327/14563 a firma del Notaio Dott. Sergio Luppi di Milano trascritto a Milano 1 in data 01/08/2023 ai nn. 57300/43326.

*** nata a MONTEFIORINO (MO) il 16/01/1941 CF *** Usufrutto 10/100 in seguito ad atto di **costituzione di usufrutto a titolo donativo** del 18/07/2023 rep n. 73327/14563 a firma del Notaio Dott. Sergio Luppi di Milano trascritto a Milano 1 in data 01/08/2023 ai nn. 57300/43326.

Nota: proprietà relativa agli immobili al Corpo A, B e C della presente relazione di stima secondo le risultanze dell'atto citato.

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

*** nata a MILANO (MI) il 15/04/1971 CF *** proprietà 1/1 in seguito ad atto di compravendita del **18/05/2023** rep n. 73235/14449 a firma del Notaio Dott. Sergio Luppi di Milano trascritto a Milano 1 in data 25/05/2023 ai nn. 36943/27703.

Nota: proprietà relativa agli immobili al Corpo A, B e C della presente relazione di stima secondo le risultanze dell'atto citato.

*** nato a MILANO (MI) il 19/05/1968 CF *** Proprietà 1/1 fino al 18/05/2023 in seguito a successione del 16/05/2017 rep. n. 1246/9990/17 trascritto a Milano 1 in data 17/07/2017 ai nn. 51897/35342, in morte di *** nata a ZIANO PIACENTINO (PC) il 08/09/1930 CF *** e deceduta in data 24/05/2016.

Nota 1: Accettazione espressa di eredità del 09/03/2017 rep. n. 15933/10689 trascritta a Milano 1 in data 23/03/2017 ai nn. 20092/13529.

Nota 2: si riferisce all'unità immobiliare identificata al **Foglio 358 mappale 107 subalterno 8** che ha generato, con il **subalterno 9**, mediante variazione catastale del 2023, le attuali unità immobiliari oggetto della presente relazione.

*** nata a ZIANO PIACENTINO (PC) il 08/09/1930 CF *** Proprietà 1/2 fino al 24/05/2016 dal 14/12/1965

*** nato a MILANO (MI) il 19/05/1968 CF *** Proprietà 1/2 fino al 24/05/2016 dal 29/05/2000 in seguito a

- pubblicazione testamento del 26/06/2000 rep. n.57105, trascritto a Milano 1 in data 29/07/2000 ai nn. 42107/28176,
- successione del 12/07/2002 rep. n. 11485/2000 trascritto a Milano 1 in data 01/09/2003 ai nn. 70477/46592,

per morte di *** nata a MILANO (MI) il 17/10/1927 CF *** e deceduto in data 29/05/2000.

Nota 1: Accettazione tacita di eredità del 18/05/2023 rep. n. 73235/14499 trascritta a Milano 1 in data 09/03/2026 ai nn. 15611/11146.

Nota 2: si riferisce all'unità immobiliare identificata al **Foglio 358 mappale 107 subalterno 8** che ha generato, con il **subalterno 9**, mediante variazione catastale del 2023, le attuali unità immobiliari oggetto della presente relazione.

*** nato a MILANO (MI) il 19/05/1968 CF *** Proprietà 1/1 fino al 18/05/2023 in seguito a

- pubblicazione testamento del 26/06/2000 rep. n.57105, trascritto a Milano 1 in data 29/07/2000 ai nn. 42107/28176,
- successione del 12/07/2002 rep. n. 11485/2000 trascritto a Milano 1 in data 01/09/2003 ai nn. 70477/46592,

per morte di *** nata a MILANO (MI) il 17/10/1927 CF *** e deceduto in data 29/05/2000.

Nota 1: Accettazione tacita di eredità del 18/05/2023 rep. n. 73235/14499 trascritta a Milano 1 in data 09/03/2026 ai nn. 15611/11146.

Nota 2: si riferisce all'unità immobiliare identificata al **Foglio 358 mappale 107 subalterno 9** che ha generato, con il **subalterno 8**, mediante variazione catastale del 2023, le attuali unità immobiliari oggetto della presente relazione.

La sottoscritta evidenzia come, in base ai documenti reperiti al ventennio, le unità immobiliari al Corpo A, B e C della presente relazione di stima risultino ad oggi intestate così come indicato al punto 4.1.

4.3. Precedenti proprietari oltre il ventennio

La sottoscritta indica di seguito i passaggi dai quali si evince che l'attuale Corpo C, oggetto della presente procedura immobiliare, non può essere di proprietà del soggetto esecutato in quanto non compare in alcun atto relativo a passaggi di proprietà occorsi in passato.

4.3.1 Atto di compravendita del 13/12/1968

Atto di compravendita del 13/12/1968 rep. n. 73008 a firma Notaio Dott. Antonio Zaraga e trascritto a Milano 3 in data 13/01/1969 ai nn. 2367/1832 con il quale il sigg. *******, nato a Milano il 30/05/1933, ******* nata a Milano il 01/03/1901, *******, nata a Milano il 28/05/1926 e ******* nata a Milano 02/03/1931 vendevano al sig. ******* nato a Milano il 07/10/1927 "**appartamento** composto di due locali sito in Milano, Via Marciano n. 12 al primo piano e vano **cantina** al piano sotterraneo (estraneo alla procedura) già distinto nel cessato catasto urbano di Milano – Sezione Porta Venezia – come segue:

- Mappale n. 6424/a sub 7 di piani uno, vani due - (appartamento);
- Mappale n. 6424/a sub 41 di piani uno, vani uno - (cantina) bene estraneo alla procedura;

e distinto nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 119866, come segue:

- Sezione Porta Venezia - Foglio 9 Mappale 13800 sub 9 - ma non ancora censito, ivi denunziato con scheda 22365788 registrata in data 26 maggio 1954 al n. 3866.

Per una più esatta identificazione di quanto forma oggetto della presente compravendita le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie tinteggiate in verde e che si allegano al presente contratto sotto le lettere "B" e "C".

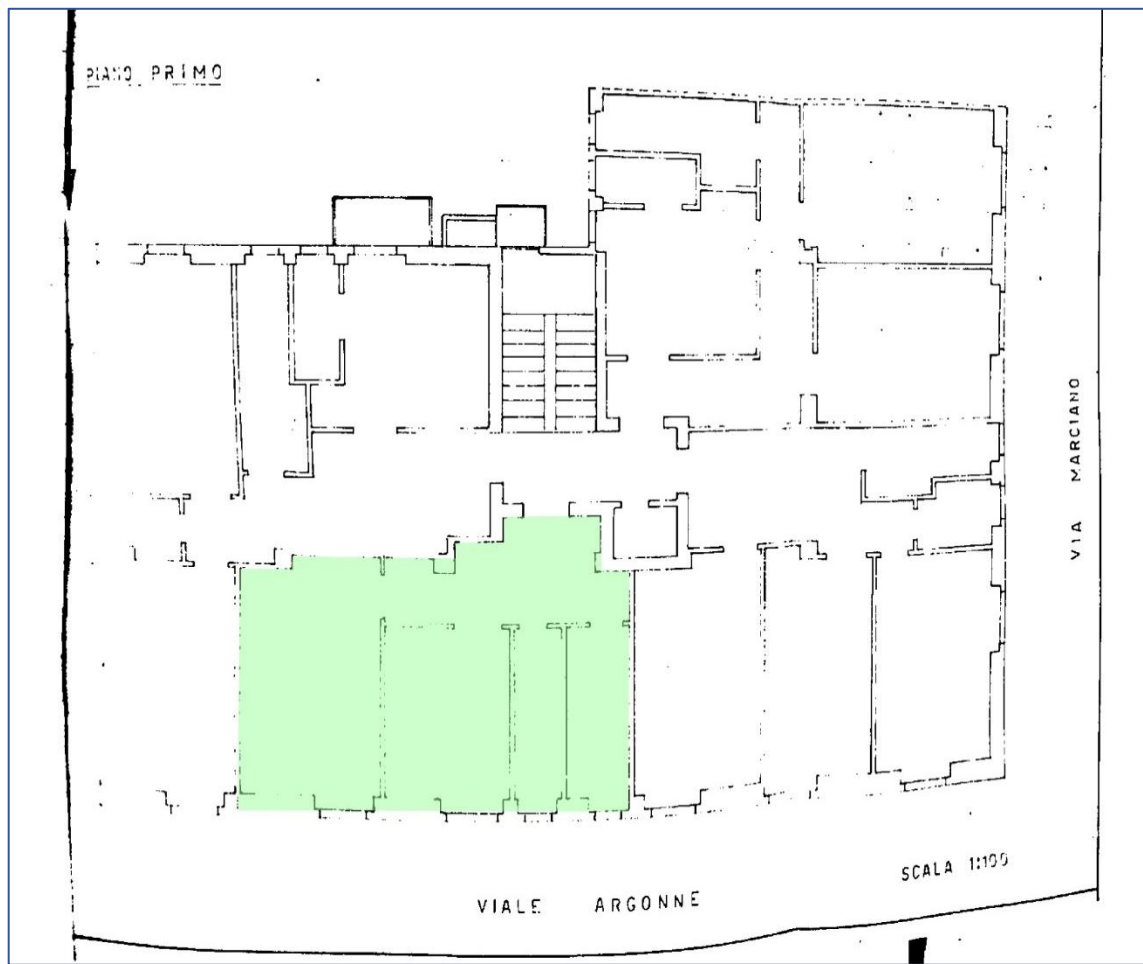


Figura 4 - Allegato B - Atto di compravendita del 13/12/1968 rep. n. 73008 – appartamento



Figura 5 - Allegato C - Atto di compravendita del 13/12/1968 rep. n. 73008 – appartamento

Coerenze dell'appartamento: nord Viale Argonne; Est proprietà *** ; Sud proprietà *** e vano scala; Ovest proprietà *** .

Coerenze della cantina: Nord viale Argonne; Est servizi comuni; Sud corridoio comune; Ovest proprietà Cambieri Clorinda. [...]"

La parte venditrice "dichiara e garantisce che quanto in contratto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità essendolo pervenuto per successione del signor *** , deceduto in Milano il 15 giugno 1967 senza lasciare testamento e di cui è stata accettata l'eredità con beneficio di inventario, con atto a rogito Notaio Dott. Antonio Zaraga in data 29 giugno 1967 rep n. 68090/13787 [...]"

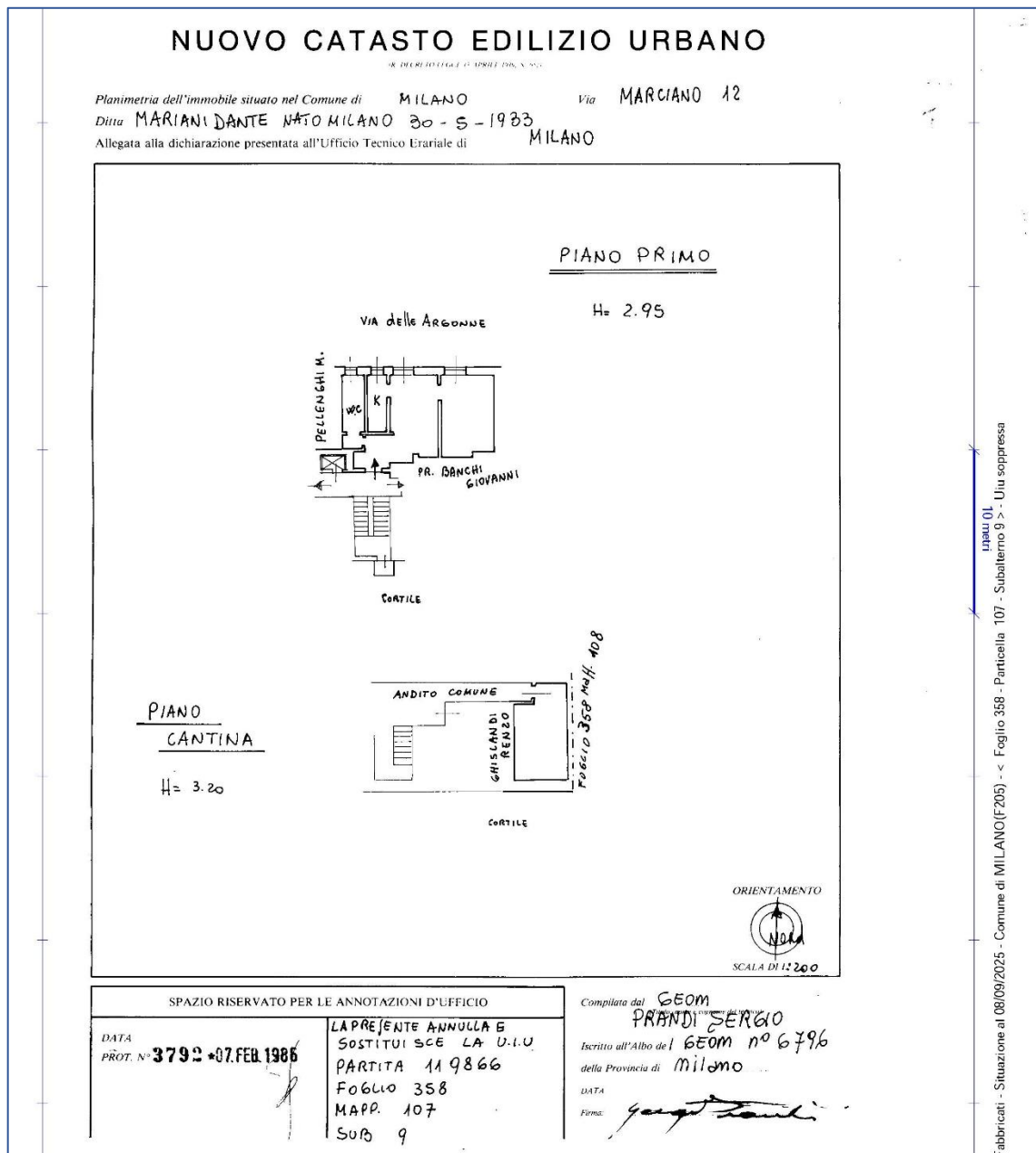


Figura 6 - Estratto planimetria catastale sub 9 (soppresso)

Nota: la Scheda 22365788 registrata in data 26 maggio 1954 al n. 3866 a cui si fa riferimento nell'atto, con la successiva Scheda di "Accertamento e Classamento" del 10/02/1959 - Scheda 3866 - Partita 119866, corrisponde al subalterno 9.

La sottoscritta evidenzia che, incrociando i dati presenti nell'atto di compravendita con quelli della Scheda catastale emerge una discordanza; infatti, la cantina presente nell'atto di compravendita risulta essere quella davanti al vano scala e limitrofa ai servizi comuni mentre quella indicata nella scheda catastale n. 3866 è quella nell'angolo sul lato opposto della precedente. L'appartamento individuato nella Scheda catastale è invece il medesimo indicato nell'atto di compravendita.

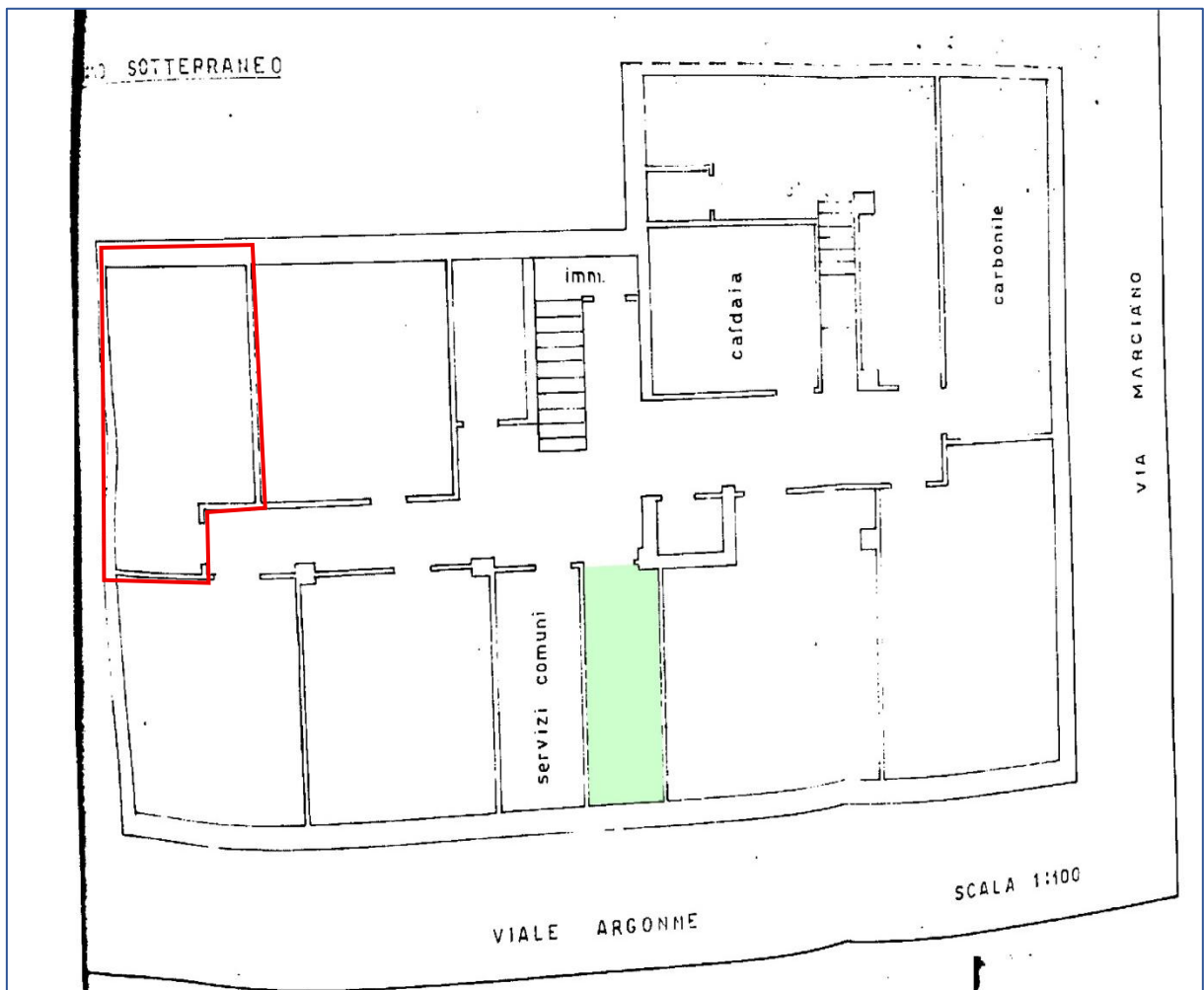


Figura 7 - Allegato C Atto di compravendita del 13/12/1968 rep. n. 73008 - confronto cantine tra atto di provenienza (in verde) e planimetria catastale (in rosso)

4.3.2 Atto di compravendita del 14/12/1965

Atto di compravendita del 14/12/1965 rep n. 227962/3601 a firma a Notaio Dott. Antonio Giudice e trascritto a Milano 3 in data 08/01/1966 ai nn. 1159/891 con il quale il sig. *** nato a Cuveglio (VA) il 07/11/1897 vendeva al sig. *** nato a Milano il 07/10/1927 e alla sig.ra *** in *** nata a Ziano Piacentino il 08/09/1930 nella casa in condominio sita in Milano, Via Marciano n. 12 "**appartamento** al primo piano della casa costituito da tre locali ed un vano **cantina** nel sotterraneo, distinti nel cessato catasto urbano di Milano, sez. Porta Venezia come segue:

- Mappale n. 6424 a sub 6 di piani uno, vani tre.
- Mappale n. 6424 a sub 42 di piani uno, vani uno;

e nel Nuovo Catasto edilizio Urbano di Milano, denunciati con Scheda 22365790 presentata il 26 maggio 1954 registrata al n. 2/3864.

*Coerenze dell'appartamento al primo piano: a nord Viale Argonne; a est proprietà *** o suoi aventi causa indi, con salto rientrante, vano ascensore e scala; a sud proprietà Giani o suoi aventi causa.*

*Coerenze della cantina di pertinenza dell'appartamento: a nord corridoio comune e proprietà *** o suoi aventi causa; a ovest proprietà *** o suoi aventi causa; a sud Cortile comune.*

[.]

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto. A migliore identificazione delle porzioni immobiliari dedotte in contratto le parti contraenti fanno espresso riferimento ai tipi planimetrici in scala 1:100 allegato sotto D [...] F [...] all'atto 7 giugno 1955 n.ro 83608/15889 [...].



Figura 8 - Allegato D - Atto di compravendita del 14/12/1965 rep. n. 227962 – appartamento

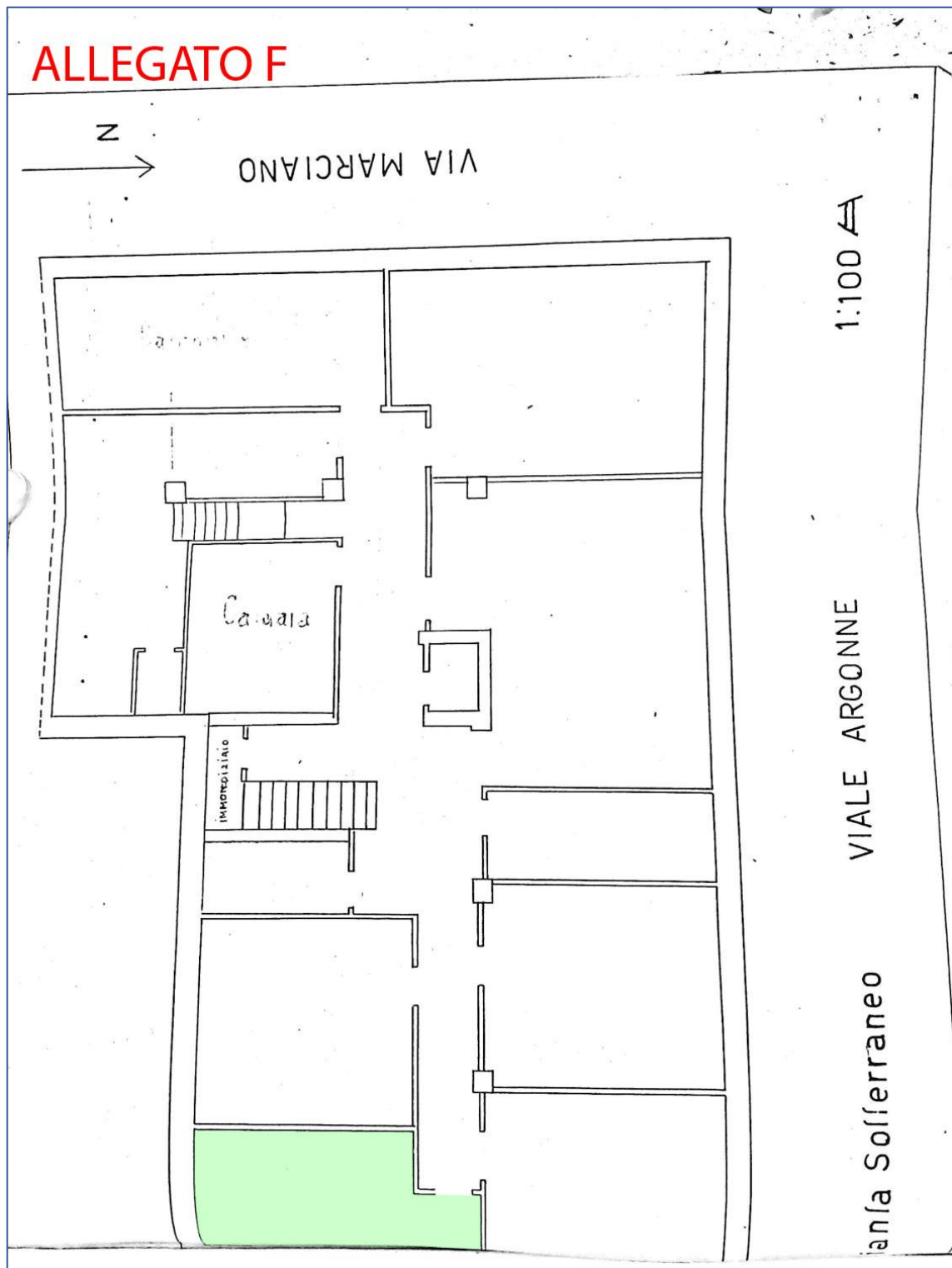


Figura 9 – Allegato F Atto di compravendita del 14/12/1965 rep. n. 227962 – cantina

Nota: nella Scheda 22365790 presentata il 26 maggio 1954 registrata al n. 2/3864 a cui si fa riferimento nell'atto e alla successiva Scheda di "Accertamento e Classamento" del 10/02/1959 - Scheda 3864 - Partita 120309 non è indicata graficamente la cantina, ma la stessa è computata nella superficie. Infatti, nelle osservazioni presenti nella stessa Scheda viene riportata la dicitura "NRSF - non risponde stato di fatto - manca la cantina".

La cantina oggetto di compravendita del suddetto atto però è identificata nella scheda catastale n. 22365788 registrata in data 26 maggio 1954 al n. 3866.

Nota 2: la Scheda 22365790 riguarda l'unità immobiliare identificata al **Foglio 358 mappale 107 subalterno 8** che ha generato, con altro subalterno mediante variazione catastale del 2023, le attuali unità immobiliari oggetto della presente relazione.

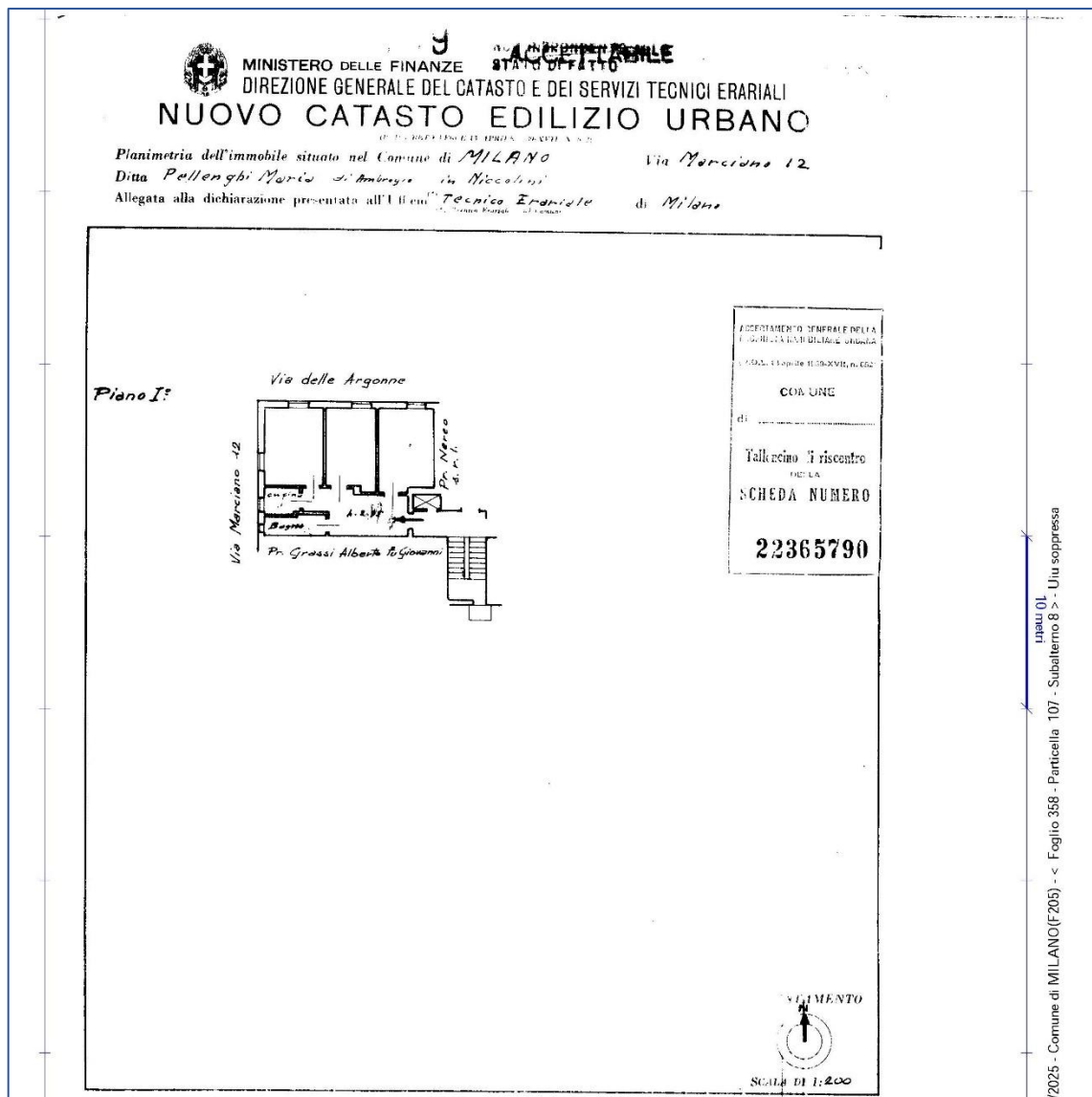


Figura 10 - Scheda catastale 22365790 del 1954 poi subalterno 8

4.3.3 Atto di assegnazione del patrimonio sociale del 07/06/1955

Atto di assegnazione del patrimonio sociale del 07/06/1955 rep n. 83608/15889 a firma Notaio Dott. A. Raimondi e trascritto a Milano 3 in data 07/07/1955 ai nn. 24594/21108 con il quale i soci della "****" hanno assegnato al sig. **** fu **** porzione del fabbricato sito in Milano, via Marciano n. 12, costituita da lue locali

al piano primo ad uso abitazione [...] e precisamente la porzione di fabbricato da contraddistinguersi in Catasto Rustico di Milano, Sezione di Porta Venezia, come segue:

- [...]
- Mappale n. 6424 a sub 7 di piani uno, vani due;

La porzione di fabbricato assegnata è tinteggiata in verde nelle planimetrie qui allegate sotto A, [...] alle quali i comparenti dopo averle controfirmate [...] fanno espresso riferimento per una più esatta identificazione di quanto forma oggetto della assegnazione.

*Coerenze dell'appartamento al primo piano: a nord il Viale Argonne; a est proprietà *** ; a sud proprietà *** e vano scala. [...]*



Figura 11 - Allegato A - Atto di assegnazione del 07/06/1955 rep. n. 83608/15889

Con lo stesso atto i soci della "****" hanno assegnato al sig. *** "porzione del fabbricato sito in Milano, Via Marciano n. 12, costituita da tre locali ad uso abitazione al primo piano [...] con annessi due vani ad uso cantina (uno dei quali estraneo alla procedura), e precisamente la porzione di fabbricato da contraddistinguersi in Catasto Rustico di Milano, Sezione Porta Venezia in forza della presente assegnazione e dei tipi di frazionamento richiamati in premessa, come segue

- [...]

- Mappale n. 6424 a sub 42 di piani uno, vani uno;
- Mappale n. 6424 a sub 6 di piani uno, vani tre.

La porzione di fabbricato assegnata e tinteggiata in verde nelle planimetrie allegate sotto D, [...] F [...] all'atto suddetto alle quali i comparenti dopo averle controfirmate [...] fanno espresso riferimento per una più esatta identificazione di quanto forma oggetto della assegnazione.

*Coerenze dell'appartamento al primo piano: a nord Viale Argonne; a est proprietà assegnata al sig. *** indi, con salto rientrante, vano ascensore e scala; a sud proprietà *** . [...]*

*Coerenze delle cantine: per la prima: a nord Viale Argonne; a est proprietà assegnata al Sig. *** ; a ovest la via Marciano; per la seconda: a nord corridoio comune e proprietà *** ; a ovest proprietà *** ; a sud Cortile comune.*



Figura 12 - Allegato D - Atto di assegnazione del 07/06/1955 rep. n. 83608/15889

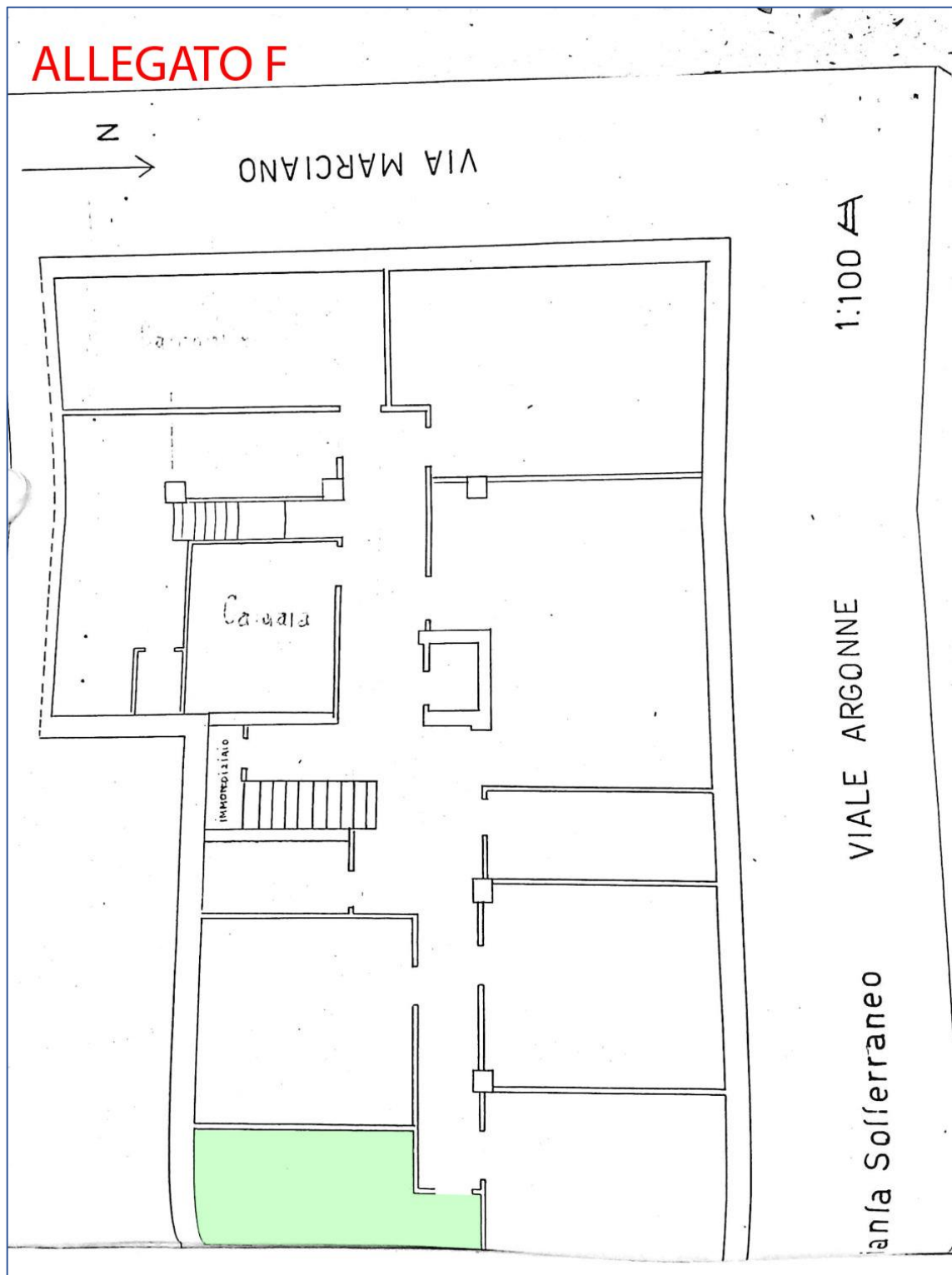
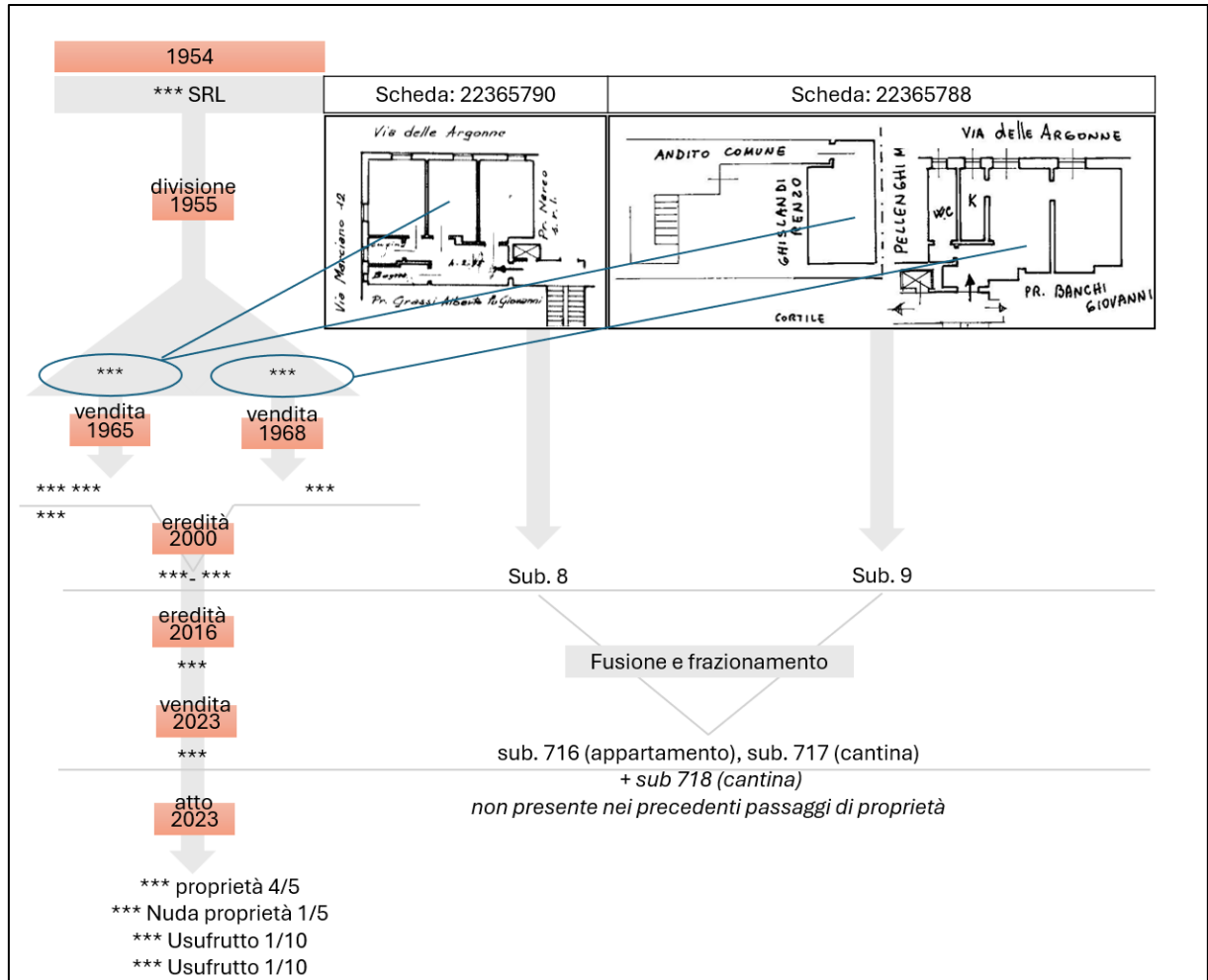


Figura 13 - Allegato F - Atto di assegnazione del 07/06/1955 rep. n. 83608/15889

4.3.4 Schema riassuntivo dei passaggi di proprietà



La sottoscritta rileva che la cantina al Corpo C della presente relazione nasca in seguito alla variazione catastale "VARIAZIONE del 28/04/2023 Pratica n. MI0170398 in atti dal 02/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 170398.1/2023)" con la quale sono stati fusi e frazionati i precedenti subalterni 8 e 9.

Tuttavia, tale unità immobiliare non è presente in nessuno degli atti esaminati dalla sottoscritta e precedentemente individuati e non compare neppure nelle schede catastali di provenienza.

Tale cantina è però presente in una scheda catastale relativa ad una unità immobiliare di proprietà di soggetti terzi e non oggetto di procedura oltre ad essere presente nell'atto di compravendita di tali soggetti da oltre il ventennio.

Per tali motivazioni, la sottoscritta esclude il Corpo C dalla presente valutazione immobiliare.

Nota: Con Provvedimento del 05/02/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto lo svincolo del bene dalla procedura esecutiva.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. H.)

Dal certificato ipotecario depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 22/10/2025, 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, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

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

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria con atto del 18/05/2023 per concessione a garanzia di mutuo, rep. n. 73236/14500 iscritta a Milano 1 in data 25/05/2023 ai n. 36944/5835 a favore di *** **Spa** a carico di *** (proprietaria esecutata).

Importo Ipoteca € 1.000.000,00

Importo Capitale € 500.000,00

Durata Ipoteca: anni 20.

Nota: ipoteca gravante sui soli sub 716 e 717 (Corpo A e Corpo B della presente relazione di stima).

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Sondrio del 27/02/2024 rep. n. 150 trascritto a Milano 1 in data 26/03/2024 ai nn. 20414/2868 a favore di *** **Spa** contro *** per la sola **quota di 4/5 di proprietà e quota di 1/5 di nuda proprietà** dei beni oggetto della presente relazione di stima.

Importo Ipoteca € 450.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento, atto del 02/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano al n. 977 di repertorio, trascritto il 30/04/2025 a Milano 1 ai nn. 29621/21615, a favore di *** **Spa** contro *** (proprietaria esecutata).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

Il Condominio è amministrato dalla *** di Milano con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono con mail del 27/10/2025. **(All. I.):** "in origine esistevano 2 appartamenti separati con 2 cantine di pertinenza, accatastate unitamente a ciascun appartamento intestati al SIG. *** *** con millesimi spese generali: 18 + 27, Per totali Millesimi 45.

In seguito, queste 2 unità immobiliari (appartamenti) sono state unite con una fusione e, con le nuove normative, sono state accatastate separatamente le cantine. Tuttavia, i Millesimi condominiali non hanno subito variazioni, ma noi, come Amministrazione del Condominio, disponiamo solo dei millesimi nella loro complessità.

Per quanto riguarda il preventivo spese per l'anno 2024/2025 l'importo relativo ai Millesimi 18 ammonta a € 1.211,68 e per i millesimi 27, ammonta a € 2.041,13. Si precisa che per la gestione 2024/2025, a oggi, risulta versata solo la prima rata spese, pari a € 391,83 (millesimi 18) + 636,87 (millesimi 27).

Qui unito si allega l'estratto conto per le spese condominiali ordinarie già maturate a oggi, ma non ancora pagate, che ammontano a € 3.419,10. Nell'estratto conto sono state conteggiate anche 2 quote per lavori extra preventivo, di cui si allegano pure circolare, conteggio e riparto.

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale. **(All. J.)**

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili a causa della presenza di una rampa di alcuni scalini all'ingresso dello stabile per raggiungere il piano dell'ascensore. Il costo per un dispositivo per superare la rampa presente potrebbe essere di circa € 2.000,00.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona **ADR** Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II Capo V - Tessuti urbani a impianto compatti a cortina (art. 21.2).

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta interessata dai seguenti vincoli:

- Efficienza operativa stazioni radar - Fascia di rispetto Settore 6
- Delimitazione ostacoli (art. 41.2) SOI Orizzontale Esterna
- Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3) Subzona 1

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. K, L, M.)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Come da atto di compravendita del 18/05/2023 risulta che: ***"quanto qui compravenduto fa parte di fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in forza di Licenza edilizia n. 434 rilasciata in data 28 febbraio 1952. Dichiara, inoltre: che in data 12 febbraio 2023 è stata trasmessa allo Sportello Unico Edilizia (SUE) di Milano una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria protocollata in data 13 aprile 2023 al Protocollo n. 0216084 per opere interne di demolizione e ricostruzione di divisori ed accorpamento delle unità abitative ai subalterni 8 e 9"***.

Come da accesso atti (istanze di accesso atti inviate tramite portale dedicato in data 18/09/2025 prot. 7796 e 7798) risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

Per il fabbricato di via Marciano n. 12

- **Licenza Opere Edilizie** del 28/02/1952 Atti n. 199463/43871/1951;
- **Licenza Opere Edilizie** del 11/03/1953 Atti n. 113869/24596/1952;
- **Licenza di Occupazione n. 540** del 16/05/1955 a decorrere dal 15/04/1953

Per la sola unità al Corpo A della presente relazione:

- **CILA in sanatoria del 13/04/2023 prot. 216084** per *“Opere di Manutenzione straordinaria a Sanatoria per diversa disposizione planimetrica dei locali con accorpamento di n. 2 u.i.”*
- **CILA del 21/11/2023 prot. 598203** per *“Opere di Manutenzione Straordinaria per diversa disposizione planimetrica dei locali”* con dichiarazione di Fine Lavori in data 27/02/2024.

7.2. Conformità edilizia

Per quanto riguarda l'appartamento, lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alle tavole di progetto relative alla **CILA prot. 598203** del 2024. In particolare:

- L'appartamento risulta oggi diviso in due mediante la costruzione di muro divisorio (con realizzazione di ripostiglio nell'appartamento 1) ed apertura di porta su vano condominiale nell'appartamento 2. Nell'appartamento 1 è stato inoltre demolito il tramezzo che divide il bagno dal disimpegno.

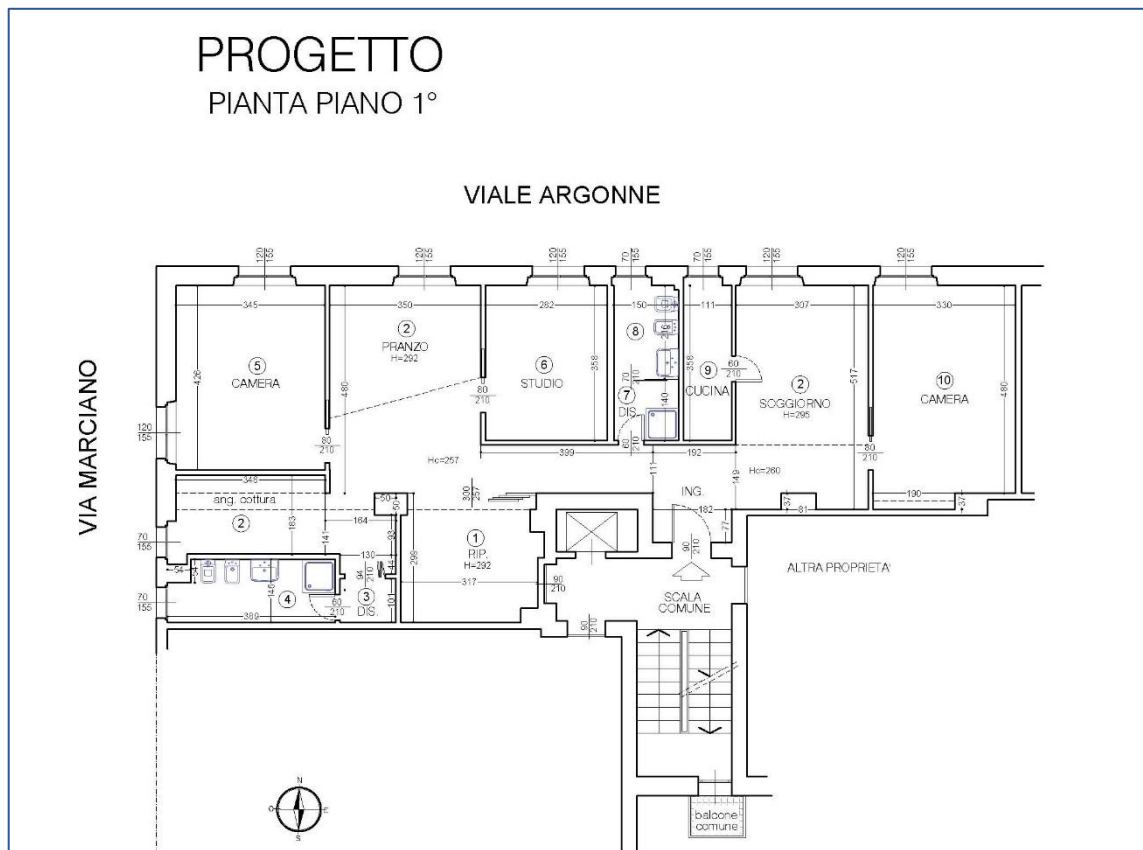


Figura 14 - estratto tavolo di progetto CILA prot. 598203

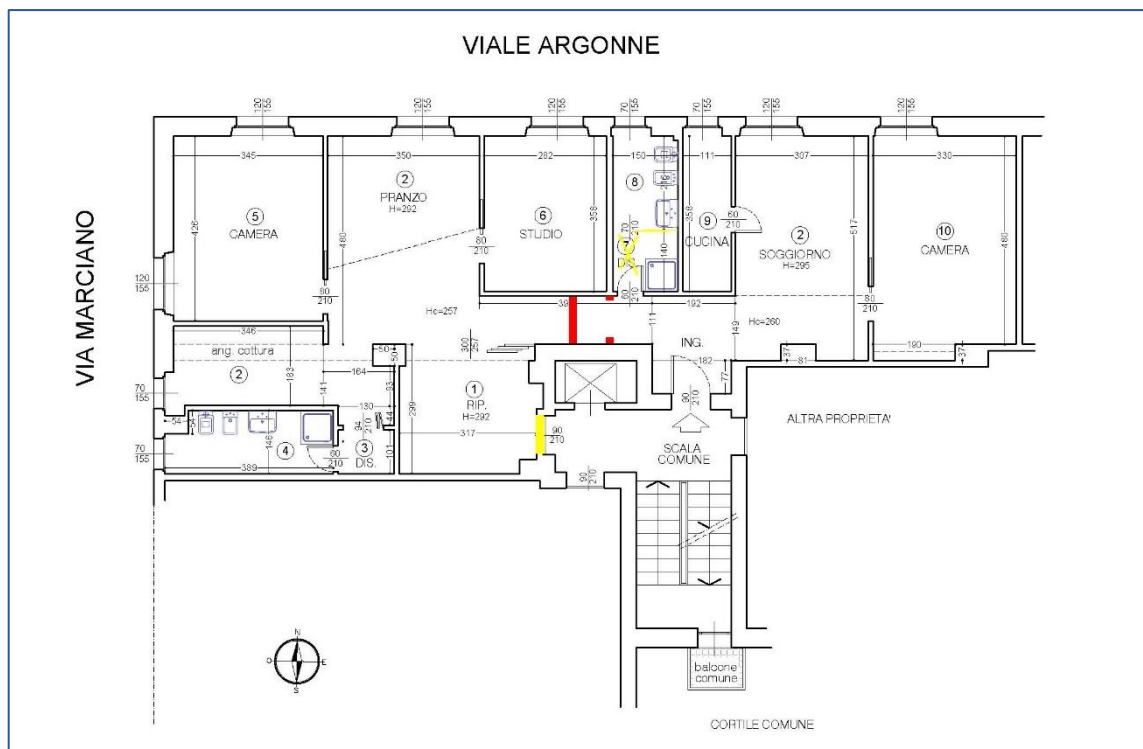


Figura 15 - tavola comparativa tra quanto autorizzato e quanto rilevato (in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni)

Per quanto riguarda la cantina Corpo B, lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alle tavole di progetto del

1951, in quanto la stessa risulta più grande per una diversa distribuzione degli spazi dell'intero piano cantinato.

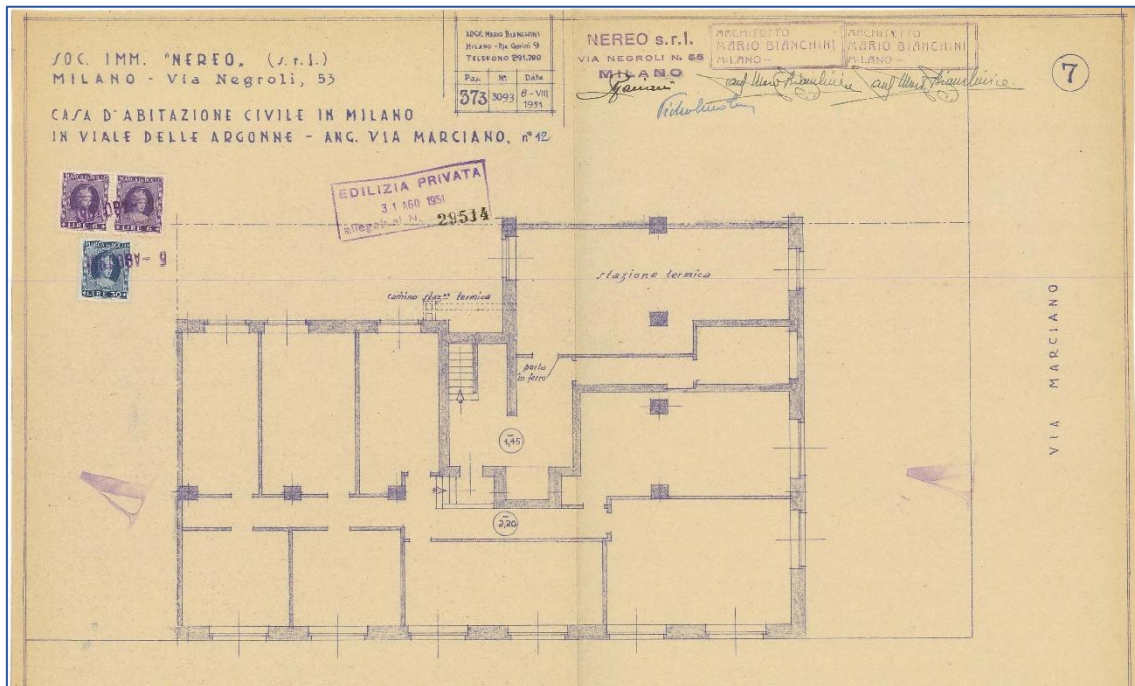


Figura 16 - estratto della tavola di progetto - Licenza del 1951 - pianta piano cantina

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente)
- diritti di segreteria: € 75,00

Nota: i costi stimati si riferiscono alla sanatoria relativa alla situazione rilevata, mantenendo i due appartamenti divisi. Qualora si optasse per ripristinare la situazione originaria con un solo appartamento si dovranno aggiungere ai costi stimati anche quelli relativi alla demolizione del muro di divisione ad oggi presente per il ripristino della continuità spaziale all'interno dell'appartamento (stimati in € 1.000).

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento al Corpo A della presente relazione di stima risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato e a quanto autorizzato in Comune per le seguenti motivazioni:

- L'appartamento risulta oggi diviso in due mediante la costruzione di muro divisorio (con realizzazione di ripostiglio nell'appartamento 1) ed apertura di porta su vano condominiale nell'appartamento 2. Nell'appartamento 1 è stato inoltre demolito il tramezzo che divide il bagno dal disimpegno.

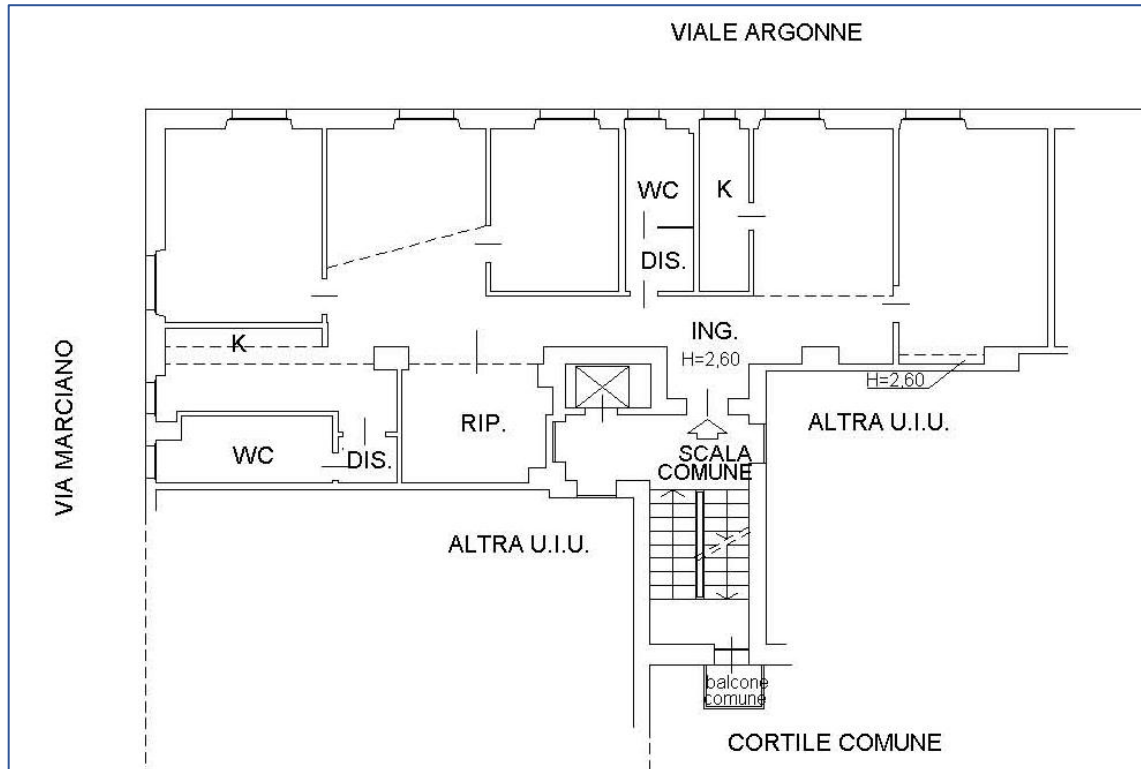


Figura 17 - estratto planimetria catastale Corpo A

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 1.000,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 140,00 (€ 70,00 per ogni unità immobiliare).

Per quanto riguarda il Corpo B, la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato ma non corrisponde alle tavole di progetto depositate in Comune. Una volta conclusa la pratica di Sanatoria così come descritta al punto 7.2 la scheda catastale risulterà conforme.

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 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	Superficie esterna lorda SEL (m²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m²)
Corpo A	137,00	1,00	137,00
Corpo B	23,00	0,25	5,75
Corpo C	0,00	0,00	0,00
totale	167,00		144,50

Nota: in virtù delle considerazioni precedenti, il Corpo C non viene computato nella valutazione finale.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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) - 1° semestre 2025 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE CORSICA. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "abitazioni civili" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 3.600/ prezzo max. 5.700 (€/m²)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - PIOLA, ARGONNE CORSICA - (consultazione ottobre 2025).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni in stabili di fascia media"

valore di compravendita (minimo) 3.994/ (massimo) 5.498 (€/m²)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.



Immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 11 di 16 Successivo >

Salone

Camera da letto

Cucina

+22 foto

1/26

26 Foto Video

Trilocale via Masotto 23, Argonne - Corsica, Milano € 730.000

Milano • Argonne - Corsica • via Masotto

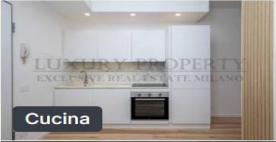
3 locali 134 m² 2 bagni

Piano 1 Ascensore Balcone

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > Precedente 1 di 16 Successivo >





Camera da letto

Cucina

+36 foto

1/39

39 Foto Planimetria Virtual Tour

Bilocale via Umberto Masotto, Argonne - Corsica, Milano € 325.000
Milano • Argonne - Corsica • Via Umberto Masotto

2 locali 40 m² 1 bagno
Piano 3 Ascensore Balcone

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > Precedente 10 di 16 Successivo >





Salone

Camera da letto

+9 foto

1/12

12 Foto Planimetria

Quadrilocale via Negrolì 49, Argonne - Corsica, Milano € 690.000
Milano • Argonne - Corsica • Via Negrolì

4 locali 114 m² 2 bagni
Piano 1 Ascensore Balcone

9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **4.500,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato quota di proprietà 4/5
Lotto 1	144,50	€ 4.500,00	€ 650.250,00	€ 520.200,00
			€ 650.250,00	€ 520.200,00

CALCOLO VALORE quota pignorata 1/10 nuda proprietà *** nato a MILANO (MI) il 30/01/2005

Valore della piena proprietà	€ 650.250,00
Età dell'usufruttuario	20 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	38
Valore dell'usufrutto	€ 617.737,50
Valore della nuda proprietà	€ 32.512,50
Valore di 1/10 della nuda proprietà	€ 3.251,25

CALCOLO VALORE quota pignorata 1/10 nuda proprietà *** nata a MONTEFIORINO (MO) il 16/01/1941

Valore della piena proprietà € 650.250,00

Età dell'usufruttuario 85 anni

Tasso di interesse legale 2,50%

Coefficiente moltiplicatore 8

Valore dell'usufrutto € 130.050,50

Valore della nuda proprietà € 520.200,50

Valore di 1/10 della nuda proprietà € 52.020,50

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 1 € 650.250,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 32.512,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 4.215,00

Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6): -€ 6.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 611.036,81

Valore della quota di 4/5 di proprietà al netto delle decurtazioni	€ 488.829,45
Arrotondato	€ 490.000,00

CALCOLO VALORE quota pignorata 1/10 nuda proprietà (al netto delle decurtazioni) * ****

Valore della piena proprietà (al netto delle decurtazioni)	€ 611.036,81
Età dell'usufruttuario	20 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	38
Valore dell'usufrutto	€ 580.484,97
Valore della nuda proprietà	€ 30.551,84
Valore di 1/10 della nuda proprietà	€ 3.055,18
Arrotondato:	€ 3.060,00

CALCOLO VALORE quota pignorata 1/10 nuda proprietà (al netto delle decurtazioni) ***

Valore della piena proprietà (al netto delle decurtazioni)	€ 611.036,81
Età dell'usufruttuario	85 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	8
Valore dell'usufrutto	€ 122.207,36
Valore della nuda proprietà	€ 488.829,45
Valore di 1/10 della nuda proprietà	€ 48.882,95
Arrotondato:	€ 48.900,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

Occupato dall'usufruttuario

€ 541.960,00

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

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Allo stato attuale il bene identificato al Corpo A nella presente relazione di stima risulta già fisicamente diviso in due unità.

La sottoscritta evidenzia però che l'impianto di condizionamento presente nei due appartamenti ha un solo motore, posizionato nell'appartamento 2, e in caso si volesse mantenere tale divisione, bisognerà intervenire sull'impianto presente.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare ad esclusione di quanto già ampiamente esplicitato relativamente al Corpo C della presente relazione di stima, che non può essere venduto in quanto in possesso a terzi estranei alla procedura esecutiva.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. (anche in copia privacy); di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Milano li: 29/04/2025

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A.** Fotografie Lotto 1
- B.** Visure catastali storiche
- C.** Planimetrie catastali
- D.** Atti di provenienza al ventennio
- E.** Atti di provenienza ante ventennio
- F.** Assenza contratti di locazione
- G.** Ape Corpo A
- H.** Ispezione ipotecaria
- I.** Informazioni contabili Amministratore
- J.** Regolamento di Condominio
- K.** Atti di fabbrica
- L.** Cila in sanatoria 04-2023
- M.** Cila 11-2023
- N.** Certificati anagrafici
- O.** Copia Privacy