

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 43 / 2026

Giudice delle Esecuzioni
DOT.ssa FLAMINIA D'ANGELO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in

Buccinasco (MI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 4



Custode giudiziario
AVV. FARANO ANDREA

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI

nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 1372

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Corpo A

Negozio ad 1 luce

Ubicazione: Buccinasco (MI), via Di Vittorio n 4 - piano T-1-S1

Categoria: **C1** [negozio]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **147**, subalterno **8**

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Conformità urbanistica ed edilizia

Corpo A - Stato dei luoghi **conforme**.

Conformità urbanistica ed edilizia

Corpo A - Stato dei luoghi **non conforme**.

Conformità catastale

Corpo A - Stato dei luoghi **non conforme**.

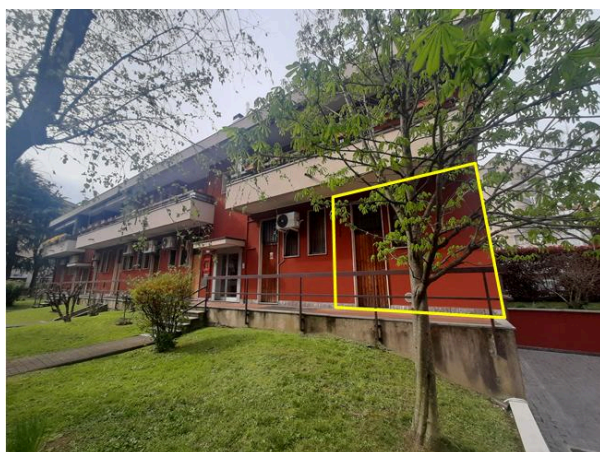
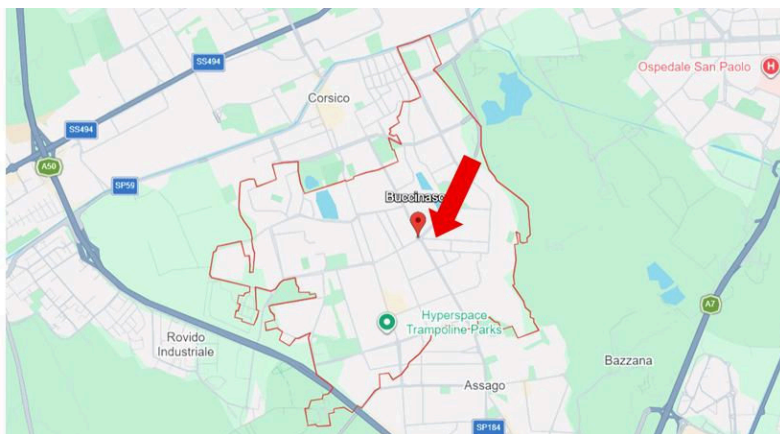
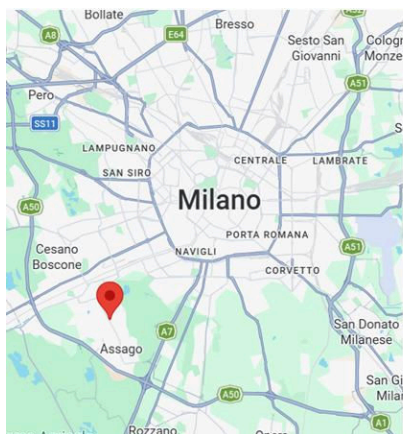
Superficie commerciale lorda

Mq 47,74

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 41.000,00**

LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA



LOTTO 001

(Negozio con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Unità immobiliare in Comune di Buccinasco, afferente al fabbricato N del complesso immobiliare di Via Di Vittorio 4 ed avente accesso sia dal cortile interno condominiale sia da via Lomellina. Il fabbricato risulta costituito da 2 piani fuori terra a destinazione mista residenziale e commerciale, con piano interrato destinato ai vani cantina

1.1. Descrizione del bene

Negozio ad una luce posto al PT del fabbricato N avente accesso sia dal passaggio esterno comune arrivando dal cortile condominiale, sia direttamente dalla via Lomellina, composto di 2 vani con bagno ed antibagno, con annessa cantina al PS1.

Nota

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: fg. 10, part. 147, sub. 8

dati classamento: categoria C/1 – classe 7 – Consistenza 35 mq – Superficie catastale 41 mq – rendita € 932,72

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 4 - Piano S1 - T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 12/05/2017 Pratica n. MI0226959 in atti dal 12/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 71043.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO del 11/09/1981 in atti dal 26/11/1998 FIN 98/99 (n. 89182.1/1981)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Descrizione dei confini, da nord in senso orario: (all. B)

NEGOZIO

Corsello box, ballatoio comune verso cortile comune, a.u.i., via Lomellina

CANTINA

Corsello box, corridoio comune, a.u.i., via Lomellina

Note

Immobili variati o soppressi: nessuno

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: BUCCINASCO (B240)

Fascia: Periferica

Zona: ALPINI, GREPPI, ROVIDO, TANGENZIALE

Codice zona: D1

Destinazione: Commerciale
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione prevalente: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, strutture sanitarie, spazi verdi (buono).

Principali collegamenti pubblici: linea bus 321 -351 - 352

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3 km dalla A50 Tangenziale ovest e dall'autostrada A7

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso condominiale in Comune di Buccinasco costituito da 3 fabbricati. L'edificio N di cui fa parte l'immobile oggetto di stima risulta articolato su 2 piani fuori terra a destinazione mista residenziale e commerciale, con piano interrato destinato ai vani cantina.

- struttura: pilastri e travi in cemento armato
- manto di copertura in tegole marsigliesi
- facciate: intonaco tinteggiato
- accesso da cancello pedonale e carraio, entrambi elettrificati
- **condizioni manutentive generali: buone**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Negozi

- esposizione: triplo affaccio nord / nord est / nord ovest;
- porta di accesso: in legno verso cortile condominiale e vetrina in ferro/vetro verso via Lomellina
- infissi esterni: in legno/vetro;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: a a soffietto in pvc;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno;
- pavimenti: ceramica;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico/idrico: sotto traccia e canalizzato;
- impianto termico: autonomo;
- termosifoni: in ghisa;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizio igienico: finestrato, dotato di lavello, vaso igienico;
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,50 m circa
- **condizioni manutentive generali: sufficienti**

Cantina

- porta di accesso: in lamiera grecata;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimento: in battuto di cemento;
- punto luce: presente;
- altezza: 2,00 m circa;
- **condizioni manutentive generali: mediocri**

2.4. Certificazioni energetiche:

Codice identificativo	APE 1503600042919
Registrato il	25/11/2019
Valido fino a	25/11/2029
Indirizzo dell'edificio	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 4 - BUCCINASCO, MILANO

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuto

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 01/04/2026, si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dal certificato ipotecario prodotto in atti dal precedente ed integrato dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2.

4.1. Attuali proprietari

con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma della Dott.ssa Caputo Raffaella in data 17/12/2019 rep. 40453/26705- notaio in Milano
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 20/12/2019 ai nn. 159754/106123

intestataria per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
Relativamente agli immobili in Buccinasco, Via Giuseppe Di Vittorio n. 4 di cui al foglio 10, mappale 147, sub 8
contro

intestataria per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
Relativamente agli immobili in Buccinasco, Via Giuseppe Di Vittorio n. 4 di cui al foglio 10, mappale 147, sub 8

4.2. Precedenti proprietari

con atto di compravendita a firma del Dott. Malberti Claudio in data 16/03/1982 rep. 30479, trascritto a Milano 2 in data 14/04/1982 ai nn. 21338/17216,
a favore

intestataria per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
Relativamente agli immobili in Buccinasco, Via Giuseppe Di Vittorio n. 4 di cui al foglio 10, mappale 147, sub 8
contro

intestataria per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
Relativamente agli immobili in Buccinasco, Via Giuseppe Di Vittorio n. 4 di cui al foglio 10, mappale 147, sub 8

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dal certificato ipotecario prodotto in atti dal precedente ed integrato dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2.

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

Nessuna

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

Pignoramenti

Pignoramento 1 - Estinto

del 29/05/2023 rep. 12767 - UFFICIALE GIUDIZIARIO AL TRIBUNALE DI MILANO - trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/06/2023 ai nn. 87682/61416
contro

Relativamente agli immobili in Buccinasco, Via Giuseppe Di Vittorio n. 4 di cui al foglio 10, mappale 147, sub 8
per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
in favore

Relativamente agli immobili in Buccinasco, Via Giuseppe Di Vittorio n. 4 di cui al foglio 10, mappale 147, sub 8
per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1

Pignoramento 2

del 09/01/2026 rep. 25907 - UFFICIALE GIUDIZIARIO AL TRIBUNALE DI MILANO - trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/01/2026 ai nn. 9924/6774
contro

Relativamente agli immobili in Buccinasco, Via Giuseppe Di Vittorio n. 4 di cui al foglio 10, mappale 147, sub 8
per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
in favore

Relativamente agli immobili in Buccinasco, Via Giuseppe Di Vittorio n. 4 di cui al foglio 10, mappale 147, sub 8
per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1

- **Altre trascrizioni**
nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO (all. 5)

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio Montani Srl - Piazza San Lorenzo 12, 20090 Trezzano s/n MI - che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **18,69/1000**

6.1. Spese di gestione condominiale:

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Euro 1.388,77

Preventivo ordinario Es.01.04.2025-31.03.2026

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

con Assemblea del 27/05/2024 vengono approvati i lavori di riqualificazione muretti e cancellata (quota a carico Euro 1.006,23 salvo conguaglio da quantificarsi)

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

Euro 2.924,78

quota a consuntivo Es.2024/25 Euro 1.251,01 (già al netto della Tassa Registrazione Decreto Ingiuntivo anno 2022) + rate a preventivo Es.2025/26 Euro 1.388,77 + 1' rata anticipata Es.2026/27 Euro 285,00

debito totale maturato dall'esecutato

Euro 6.396,82 salvo conguaglio

Es.2025/26 ed escluse spese legali, tasse di registro e spese esecuzione mobiliare e immobiliare

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

non presenti alla data di stima

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

impianto di riscaldamento autonomo;

impianti centralizzati acqua / ascensore / antenna

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc

Presenza di amianto per la quale è dato incarico a GD Ambiente e Sicurezza srl per il controllo e coordinamento delle relative attività di conservazione e verifica relative a condotti di esalazione ad utilizzo di cappe delle cucine e areazione bagni

Documentazione disponibile

- a. regolamento di condominio - **allegato**
- b. certificazione energetica - **non fornita**
- c. CIS – certificato di idoneità statica - **non fornito**
- d. CIP – certificato di prevenzione incendi – **non fornita**

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

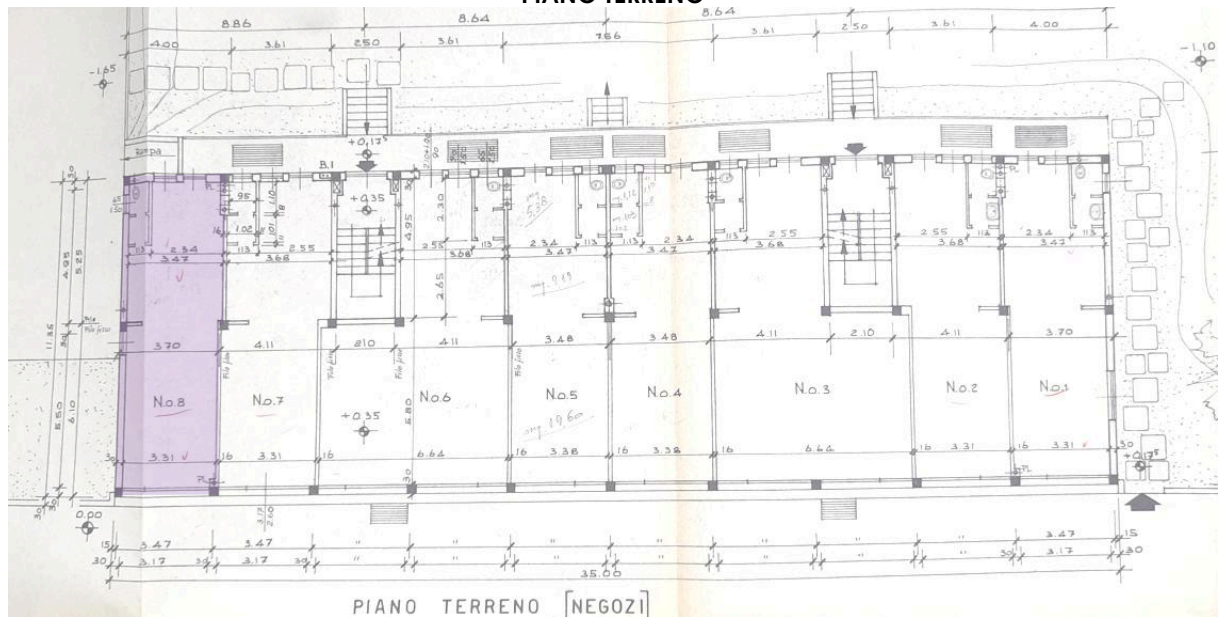
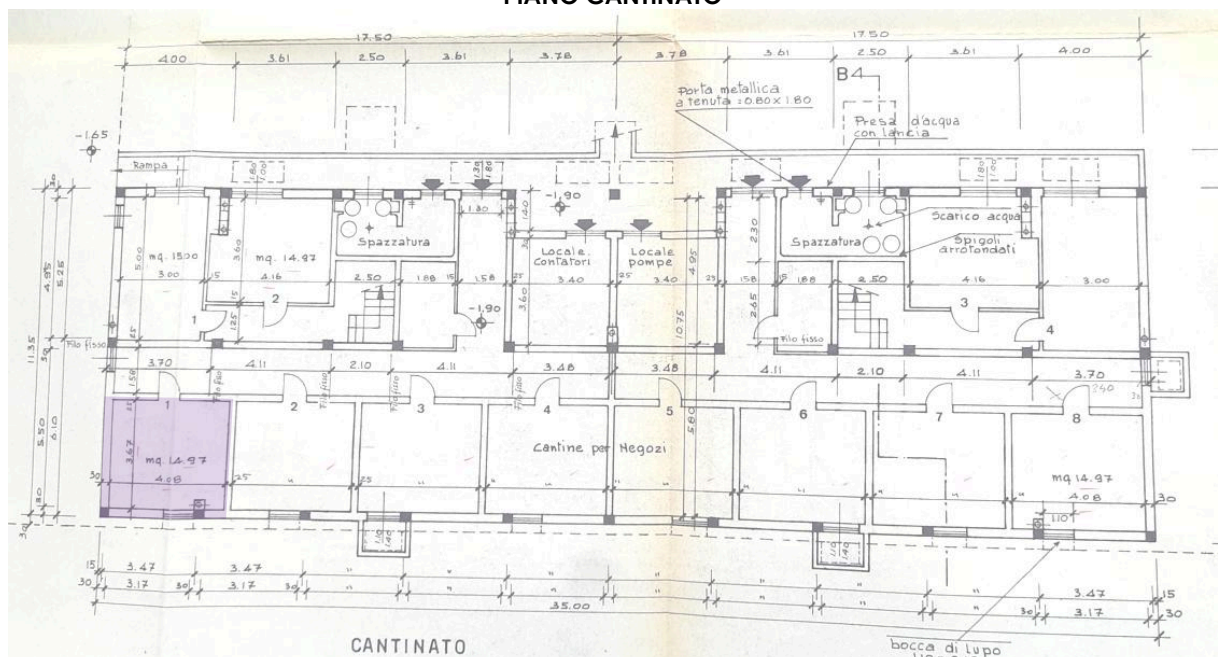
Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via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

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **non preesisteva** alla data del **31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942) e del **1° settembre 1967**.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Buccinasco:

- Domanda di Concessione edilizia del 16/03/1979 - Pg 3778
- Concessione edilizia del 08/10/1979 - Pg 12333 - Costruzione di edificio residenziale e negozi - fabbricato N
- Richiesta del certificato di abitabilità del 03/06/1981 PG 10754
- Certificato di Abitabilità del 17/06/1981
- Comunicazione di manutenzione ordinaria del 25/07/2018 - PG 20180019402- Sistemazione facciate e manto di copertura
- Comunicazione di inizio lavori del 27/08/2018
- Comunicazione di fine lavori del 24/01/2019 - PG 20190002572

ESTRATTI DELLE TAVOLE GRAFICHE associate alla Concessione edilizia del 08/10/1979 - Pg 12333**PIANO TERRENO****PIANO CANTINATO**

PROSPETTO VERSO CORTILE INTERNO

**7.2. Conformità urbanistica**Verificata – **conforme****7.3. Conformità edilizia**Verificata – **non conforme**

Realizzazione di un tavolato divisorio in continuità con quello dell'antibagno a separazione tra vano principale e ingresso posto sul retro verso il cortile condominiale

7.4. Conformità catastaleVerificata – **non conforme**

Eliminazione del tavolato divisorio rappresentato a metà del vano principale e realizzazione dello stesso in continuità con l'antibagno a separazione tra vano principale e ingresso posto sul retro verso il cortile condominiale

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio/catastale tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

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

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie.

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005** e del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Gruppi R, P, T).**

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali
 - 30%** dei balconi e terrazze scoperti fino a **mq 25**, e del **10%** per la quota eccedente
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 10%** dei giardini fino a metri quadrati pari all'unità principale, e del **2%** per la quota eccedente
 - 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
 - 25%** qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 1				
CORPO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
A	Negozi - PT	43	1,00	43
A	Cantina - PS1	18,96	0,25	4,74
		61,96		47,74

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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

- **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili (C1);
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione
- appartenenza alla medesima zona OMI (D1)
- presenza di pertinenze
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2025
 - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - II SEMESTRE 2025
- **rassegna quotazioni immobiliari** online portali specializzati - agenzie immobiliari (immobiliare.it)

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 3 tipologie di fonti informative sopra elencate.

Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n 3 atti analizzati

MAGGIO 2024 - GENNAIO 2026												
OMI	CATEG CAT	n	data comprav	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	cantina solaio MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
D1	C 1	1	1/10/25	€ 32.000,00	44	1	44		0,25	0	44	727,27 €
D1	C 1	2	1/6/24	€ 150.000,00	97	1	97	44	0,25	11	108	1.388,89 €
D1	C 1	3	1/9/25	€ 42.548,00	90	1	90	49	0,25	12,25	102,25	416,12 €
				€ 224.548,00							254,25	883,18 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 883,00

Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

Borsino Immobiliare		
Negozi C1	ottimo	€/mq 1.423
	normale	€/mq 1.218
Bollettino CCIAA		
Negozi C1	ottimo	€/mq 1.340
	normale	€/mq 1.230
Quotazioni OMI – Ag. En.		
Negozi C1	ottimo	€/mq 1.750
	normale	€/mq 1.150

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 1.352,00

Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati - agenzie immobiliari (immobiliare.it)

Annunci indagati nella zona di interesse aventi stessa destinazione d'uso degli immobili oggetto di stima e dimensioni paragonabili, verificabili al seguente link:

[https://www.immobiliare.it/search-](https://www.immobiliare.it/search-list/?__lang=it&idContratto=1&idCategoria=26&vrt=45.436316%2C9.118524%3B45.43737%2C9.120884%3B45.434599%2)

[list/?__lang=it&idContratto=1&idCategoria=26&vrt=45.436316%2C9.118524%3B45.43737%2C9.120884%3B45.434599%2](https://www.immobiliare.it/search-list/?__lang=it&idContratto=1&idCategoria=26&vrt=45.436316%2C9.118524%3B45.43737%2C9.120884%3B45.434599%2)

C9.121871%3B45.430503%2C9.123416%3B45.428305%2C9.126377%3B45.426197%2C9.126592%3B45.424209%2C9.130368%3B45.420142%2C9.128222%3B45.414419%2C9.132986%3B45.413666%2C9.130626%3B45.415021%2C9.128308%3B45.414479%2C9.12569%3B45.411105%2C9.110198%3B45.409267%2C9.107838%3B45.412521%2C9.103246%3B45.409659%2C9.100285%3B45.411436%2C9.087839%3B45.416377%2C9.087667%3B45.415322%2C9.094963%3B45.420443%2C9.09595%3B45.420986%2C9.101486%3B45.421377%2C9.102602%3B45.417883%2C9.104533%3B45.419449%2C9.114575%3B45.421438%2C9.119897%3B45.42201%2C9.12024%3B45.4271%2C9.116979%3B45.432642%2C9.119081%3B45.433334%2C9.118996%3B45.436316%2C9.118524&pag=1&mapCenter=45.420172%2C9.115348&zoom=14

ESITO RICERCA DI MERCATO						
	ubicazione via / piazza	prezzo proposto	superficie mq	LIVELLO	stato manutentivo	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	via Emilia	€ 59.000,00	40,00	t	BUONO	€ 1.475,00
		€ 59.000,00	€ 40,00			€ 1.475,00
			6% di trattativa		€ 88,50	€ 1.386,50

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 1.386,00

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente ESPERTO NOMINATO, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

€/mq 1.050,00

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile.

9.3. Valutazione LOTTO 001

VALUTAZIONE BENI				
Descrizione	sup. comm. lorda (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota € - arrot
Negozi con cantina	47,74	1.050,00	€ 50.127,00	€ 50.000,00
Lotto 1			€ 50.127,00	€ 50.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 2.500,00
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 2.924,78
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 40.575,22

VALORE DI VENDITA ARROTONDATO

€ 41.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rileva la non conformità sotto i profili edilizio e catastale.

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed agli esecutati a mezzo PEC

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di un foglio Excel per le operazioni di calcolo;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: esecuzione immobiliare

Data sopralluogo: 01/04/2026

Data valutazione: 14/05/2026

Data relazione: 21/05/2026

Ubicazione immobile: Milano, Via Di Vittorio n 4, Buccinasco

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 osservanza

Milano li: 21/05/2026

L'Esperto Nominato

ALLEGATI

allegato_1_ATTO DI PROVENIENZA

allegato_2A_comunicazioni amministratore

allegato_2B_REGOLAMENTO condomin

allegato_2C_stralcio RELAZIONE AMIANTO 2026

allegato_3A_istanza accesso atti locazioni_AG-ENT

allegato_3B_esito agenzia entrate_locazioni

allegato_4_verifica urbanistica edilizia

allegato_5_APE_1503600042919

allegato_A_documentazione ipocatastale

allegato_B_documentazione catastale

allegato_C_rilievo fotografico