

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONDOMINIO CENTRALE TERMICA QUARTIERE OLMI
contro
OMISSIS

RG 926/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

MILANO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in MILANO (MI) – VIA DEI SALICI n. 67- scala B – appartamento
interno 21 - piano 3 + cantina piano S1 – **fg. 456, part 52, sub 21: LOTTO UNICO**



VIA DEI SALICI, 67



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI**LOTTO UNICO:****Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3/S1**

Bene in MILANO (Mi) - VIA DEI SALICI n. 67 – SCALA B – INTERNO 21, Piano 3/S1

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **456**, particella **52**, **subalterno 21**

NOTA BENE: poiché i beni fanno parte di un lotto costruito con “edilizia economica popolare” ad oggi ALER, la sottoscritta Perito ha provveduto sia ad inviare mail all'avvocato del creditore procedente per informarlo in merito all'immobile costruito con edilizia economica popolare sia mail al custode giudiziario, sia ad inviare PEC per informare l'ALER della procedura esecutiva pendente sull'unità immobiliare.

NOTA BENE: l'istituto ALER a seguito di richiesta via Pec ha comunicato quanto segue:

“Gent.le dott.ssa Arch. Tangari,

riscontro la Sua qui sotto riportata per comunicare che l'alloggio n. 21, Via dei Salici n. 67, è stato venduto nel 1995. L'azienda non vanta nessun credito nei confronti dei debitori, pertanto non è interessata ad intervenire nella procedura esecutiva immobiliare e non intende esercitare il diritto di prelazione sull'immobile.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti dovessero essere necessari.

Cordiali saluti.

” (all. 11)

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3/S1 – SUB 21: al sopralluogo occupato dalla Sig.ra **OMISSIS**, esecutata e due figlie minori.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3/S1 – SUB 21: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3/S1 – SUB 21: nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3/S1 – SUB 21

da libero: € 174.000,00

da occupato: non ricorre il caso



Beni in MILANO (MI) – VIA DEI SALICI, 67**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO 3/S1 – FG. 456, PART. 52, **SUB 21****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO UNICO:**

NOTA BENE: poiché i beni fanno parte di un lotto costruito con "edilizia economica popolare" ad oggi ALER, la sottoscritta Perito ha provveduto sia ad inviare mail all'avvocato del creditore procedente per informarlo in merito all'immobile costruito con edilizia economica popolare sia mail al custode giudiziario, sia ad inviare PEC per informare l'ALER della procedura esecutiva pendente sull'unità immobiliare.

NOTA BENE: l'istituto ALER a seguito di richiesta via Pec ha comunicato quanto segue:

"Gent.le dott.ssa Arch. Tangari,

riscontro la Sua qui sotto riportata per comunicare che l'alloggio n. 21, Via dei Salici n. 67, è stato

venduto nel 1995. L'azienda non vanta nessun credito nei confronti dei debitori, pertanto non è interessata ad intervenire nella procedura esecutiva immobiliare e non intende esercitare il diritto di prelazione sull'immobile.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti dovessero essere necessari.

Cordiali saluti.

....." (all. 11)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3/S1 – FG. 456, PART. 52, **SUB 21****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MILANO (Mi) – VIA dei Salici n. 67 – scala B - Piano 3/S1 interno 21 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da quattro locali + servizi (ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera 1, camera 2, camera 3, ripostiglio), 1 balcone e una cantina di proprietà al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 22/08/2022 gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile di **OMISSIS**.

Residente in MILANO (Mi) – Via dei Salici, 67 – libera di stato – regime: /

e **sulla quota di 1/2 di proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**.

Residente in MILANO (Mi) – Via dei Salici, 67 – libera di stato – regime: /

(all. 1,2,3,4)

GRAVA SUL SUB 21

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (Mi) come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS, piena proprietà per 1/2 e OMISSIS, piena proprietà per 1/2.**

dati identificativi: foglio **546**, particella **52**, **subalterno 21**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 6,5 vani; sup. catastale 103 mq; rendita € 621,04

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA DEI SALICI n. 67 Scala B Interno 21 Piano S1 - 3;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Coerenze

Dell'appartamento: NORD cortile interno, SUD cortile interno, EST altra unità/parti comuni/scale, OVEST altra unità;

Della cantina: NORD altra unità, SUD altra unità, EST corridoio comune, OVEST terrapieno;

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

Nessuna

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (Mi)

Fascia/zona: SUBURBANA – BAGGIO/QUINTO ROMANO/MUGGIANO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: AUTOBUS 67 fermata Via Salici 6 a circa 195 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 2,5 km dall'autostrada A50.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento è stato costruito con LICENZA EDILIZIA N. 49901/1096/1964 rilasciata in data 02.04.1965 (purtroppo gli atti di fabbrica sono irreperibili – vedi risposta del Comune allegata).

Le unità oggetto di pignoramento **APPARTAMENTO + CANTINA - FG. 456, PART 52 – SUB 21** sono situate rispettivamente al piano terzo e al piano interrato della SCALA B – INT. 21 **con ingresso da Via dei Salici, 67** nel Comune di Milano – quartiere Olmi – zona Baggio/Quinto Romano/Muggiano.

La facciata della palazzina è in mattoni a vista, i serramenti sono in ferro con tapparelle in pvc.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via Salici, 67 attraverso un portone in legno e vetro che conduce alle scale.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in mattoni a vista;
- accesso: porta in legno e vetro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Abitazione di tipo economico posta al piano terzo, composta da quattro locali + servizi (ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera 1, camera 2, camera 3, ripostiglio), 1 balcone



e una cantina di proprietà al piano interrato.

NOTA BENE: il locale bagno è stato diviso abusivamente con un muro non a tutta altezza con lo scopo di creare un secondo bagno, ma i lavori non sono stati terminati.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terzo – scala B – interno 21
Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Appartamento

PIANO TERZO:

- esposizione: doppio affaccio a Nord ed a Sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: ferro con vetro singolo;
- porta di accesso: legno;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a pavimento;
- acqua calda sanitaria: con scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,85;

Cantina

PIANO INTERRATO:

- porta di accesso: ferro;
- pareti: intonacate;
- pavimento: battuta cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: mt 2,33;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate a MILANO in zona OVEST – quartiere degli Olmi – zona BAGGIO/QUINTO ROMANO/MUGGIANO zona suburbana.

Il quartiere è costituito da palazzine residenziali di 7/10 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SUBURBANA – BAGGIO/QUINTO ROMANO/MUGGIANO

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 67 fermata Via Salici 6 a circa 195 m.

2.5. Certificazioni energetiche:



CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

APE SCADUTO IL 07.12.2023 (G 280,58 kWh mq/anno).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene:****CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/04/2026, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra **OMISSIS**, esecutata, che occupa l'unità immobiliare con 2 figlie minori.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.9)**CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto avente quali dante causa gli esecutati.

4. PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)****CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21**

OMISSIS, piena proprietà per 1/2 e **OMISSIS**, piena proprietà per 1/2, dal 24.06.2011 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI in data 24/06/2011 rep nn. **OMISSIS** trascritto a Milano 1 in data 20/07/2011 ai nn. **OMISSIS**

4.2. Precedenti proprietari

- **OMISSIS**, piena proprietà per 1/1, dal 29.03.2004 al 24.06.2011

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 29/03/2004 rep nn 266283/8611 trascritto a Milano 1 in data 02/04/2004 ai nn. 23562/13161 –

OMISSIS ha comprato da **OMISSIS**, **OMISSIS**, proprietari in forza della SUCCESSIONE **OMISSIS**.

Dalla relazione notarile non risultava trascritta l'accettazione tacita a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS**, ma tale formalità è stata "sanata" con la trascrizione in data 16.04.2026 nn. 26263/18919, come da documentazione in atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 24.10.2022 – Notaio Giacomo Milioti di Milano, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,4)** alla data del 18.02.2026, si evince:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:



▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

▪ **Misure Penali**

.....

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

▪ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Ipoteca volontaria iscritta il 20/07/2011 ai nn OMISSIS

derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 06/04/2011 – rep. OMISSIS

a favore con sede in

contro **OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, e OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà.**

Importo ipoteca € : di cui € di capitale

durata del vincolo 25 anni

Grava sul sub 21

Ipoteca giudiziale iscritta il 14/12/2020 ai nn OMISSIS

derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO in data 22/03/2019 – rep. OMISSIS

a favore con sede in

contro **OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, e OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà.**

Importo ipoteca € di cui € di capitale

durata del vincolo /

Grava sul sub 21

• **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Pignoramento del 22/08/2022 rep. OMISSIS trascritto il 07/10/2022 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, e OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà.**

A favore di **con sede in**

Pignoramento del 25/06/2023 rep. OMISSIS trascritto il 26/07/2023 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, e OMISSIS, per la quota di 1/2 piena**



proprietà.

A favore di **CONDominio SALICI 67/69** con sede in MILANO

NOTA BENE: con provvedimento del 23.11.2023 il giudice, dott.ssa Stella, ha dichiarato estinta la procedura RGE e ha ordinato la cancellazione del pignoramento trascritto il 26/07/2023, ma dalle ispezioni aggiornate tale formalità risulta ancora nell'elenco delle ispezioni ipotecarie.

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, e OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO: DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio ha 3 amministrazioni:

- Condominio Salici, 67, amministrato dal Dott. Gino Moralletti – Amministrazioni stabili - e-mail gino.mollaretti@gmail.com, 335.7506378, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 13**)
- Supercondominio del Comparto di Via Salici 41-79, amministrato dal Dott. Gino Moralletti – Amministrazioni stabili - e-mail gino.mollaretti@gmail.com, 335.7506378, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 13A**)
- Supercondominio Centrale Termica Quartiere Olmi che fornisce riscaldamento al complesso dove sono ubicate le unità immobiliari, amministrato dallo Studio Roberto Scolieri srl - olmi@studioscolieri.it, 338 2640500, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 13B**)

CONDominio SALICI 67

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 38,71

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Spese ordinarie annue di gestione condominiale 2026/2027: € 1.225,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 2.450,00** circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: €. 312,40 per pulsantiera ascensore

REGOLAMENTO CONDOMINIALE CONDOMINIO SALICI 67: allegato

SUPERCONDominio DEL COMPARTO DI VIA SALICI 41-79

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,79

6.2 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Spese ordinarie annue di gestione condominiale 2026/2027: € 220,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 440,00**



circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: €. / per
REGOLAMENTO CONDOMINIALE SUPERCONDOMINIO DEL COMPARTO DI VIA SALICI 41-79
: mancante

SUPERCONDOMINIO CENTRALE TERMICA QUARTIERE OLMI

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Millesimi di riscaldamento dell'immobile pignorato: 86,61

6.3 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Spese ordinarie annue di gestione riscaldamento condominiale 2026/2027: € 1.400,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 2.800,00**
circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: €. / per
REGOLAMENTO CONDOMINIALE SUPERCONDOMINIO CENTRALE TERMICA
: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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.

5.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

5.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

NO: l'unità è NON accessibile ai disabili poiché per raggiungere l'ascensore ci sono dei gradini privi di servoscala.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento è stato costruito con LICENZA EDILIZIA N. 49901/1096/1964 rilasciata in data 02.04.1965 (purtroppo gli atti di fabbrica sono irreperibili – vedi risposta del Comune allegata).

Le unità oggetto di pignoramento **APPARTAMENTO + CANTINA - FG. 456, PART 52 – SUB 21** sono situate rispettivamente al piano terzo e al piano interrato della SCALA B – INT. 21 **con ingresso da Via dei Salici, 67** nel Comune di Milano – zona OVEST – quartiere degli Olmi – zona BAGGIO/QUINTO ROMANO/MUGGIANO zona suburbana.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgtonline.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA TUC – ADR ART. 21.3 tessuti urbani a impianto aperto.



La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.
L'immobile non è vincolato

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di RODANO (all. 11):

- LICENZA EDILIZIA N. 49901/1096/1964 rilasciata in data 02.04.1965 – per NUOVA COSTRUZIONE **NON REPERITA**

6.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Non è possibile stabilire se al sopralluogo l'unità fosse conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, poiché la pratica edilizia non è stata reperita.

NOTA BENE: Si è riscontrato che il locale bagno è stato diviso abusivamente con un muro non a tutta altezza con lo scopo di creare un secondo bagno, ma i lavori non sono stati terminati ed è stata aperta una porta tra la camera e il nuovo locale bagno non finito.

Dato che il muro non arriva fino al soffitto e, di conseguenza non esiste una separazione tra il bagno esistente e il locale che dovrebbe diventare il secondo bagno, come stabilito dal regolamento edilizio vigente e, inoltre, i lavori per creare il secondo bagno non sono stati terminati è consigliabile ristabilire lo status quo ante demolendo il tavolato creato abusivamente, ripristinare il locale bagno originario e chiudere il vano porta sul muro che divide la camera dal bagno.

COSTO DEMOLIZIONE TAVOLATI, RIPRISTINO BAGNO e CHIUSURA VAN PORTA: € 5.000,00

6.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 08.07.1967 **poiché è stato costruito abusivamente il tavolato che divide il bagno dal locale retrostante ed è stata aperta una porta tra la camera e il nuovo locale bagno non finito.**

Le difformità consistono in: costruzione abusiva di tavolati interni.

Sono regolarizzabili mediante: ripristino dello "status quo ante"

Una volta ripristinato lo "status quo ante" non è necessario fare Docfa per diversa distribuzione di spazi interni, poiché lo stato dei luoghi tornerà a corrispondere alla scheda catastale.

8. CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma Uni 10750 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – SUB 21 (nota bene: non si è potuto misurare, né fotografare una camera, poiché una delle figlie dell'esecutata soffre di depressione e non esce dalla stanza)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.3	mq	93,6	100%	93,6
balcone p.3	mq	4,0	25%	1,0
cantina P.S1	mq	6,0	25%	1,5
TOTALE		103,6		94,6
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

8.1. 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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.

8.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2025– zona E5: SUBURBANA – BAGGIO/QUINTO ROMANO/MUGGIANO
quotazioni di **abitazione economica normale** da € 1.600,00/mq. a € 2.400,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: MILANO:

Fascia/Zona: SUBURBANA – BAGGIO/QUINTO ROMANO/MUGGIANO

Valore mercato prezzo **abitazione economica normale** min. 1.600,00 / prezzo max. 2.400,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max. /

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2025

Zona: SUBURBANA – BAGGIO/QUINTO ROMANO/MUGGIANO

valore di compravendita **appartamenti vecchi/da ristrutturare** prezzo min. 1.400,00 /



prezzo max. 1.980,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max..... (Euro/mq/anno)

- **agenzie immobiliari appartamento:** eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 1.650,00 – 2.380,00,
- **Borsino immobiliare nazionale:**
appartamenti seconda fascia €. 1.921,00 – 2.182,00 (media €. 2.052,00),

8.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO - FG. 456, PART 52 – **SUB 21**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
appartamento p.3	A/3	94,6	€ 2.050,00	€ 193.930,00
TOTALE				€ 193.930,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO unico		
CORPO A : Appartamento p.3		€ 194.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 9.700,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 5.000,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 5.690,00
TOTALE		€ 173.610,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 174.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		
(Non ricorre il caso)		

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

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente – da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.
Milano 13/05/2026

I'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI



- all. 1.** atto di pignoramento nn. del 22/08/2022
- all. 2.** nota di trascrizione nn. del 07/10/2022
- all. 3.** certificato notarile ventennale – 24.10.2022
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 18/02/2026, 16/04/2026
- all. 5.** atti di provenienza – 2004, 2011
- all. 6.** estratto di mappa part. 456
- all. 7.** visura catastale sub 21
- all. 8.** scheda catastale sub 21
- all. 9.** verifica contratti affitto
- all. 10.** certificato residenza/stato civile
- all. 11.** pratiche edilizie
- all. 12.** fotografie
- all. 13.** spese condominiali
- all. 14.** mail invio documenti creditori

