# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

## RGE n° 947/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Ermanno Cattaneo**

## COPIA PRIVACY

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

**MILANO via Carlo Marochetti n. 7**

**CORPO A** appartamento al piano terzo



**LOTTO UNICO**
Affaccio appartamento al piano 3 su via Val Mesolcina.
Ingresso Condominio via Marochetti 7

## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali**

**LOTTO UNICO**
**Corpo A**
Bene in Milano via Carlo Marochetti n. 7
Categoria: **A/3** [appartamento]
Dati Catastali: foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**

**Contratti di locazione in essere**
**LOTTO UNICO:** in data 16/06/2026 Agenzia delle Entrate comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato relativi all'immobile in oggetto.
Al sopralluogo, eseguito il 13/07/2026, con il custode giudiziario abbiamo riscontrato che il bene è occupato (senza titolo) dai genitori dell'esecutata.

**Proprietario**
**LOTTO UNICO**:
signora Xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xxxx - C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX - proprietà 1/1

**Prezzo al netto delle decurtazioni**
**LOTTO UNICO**
libero: **€ 246.000,00** (euro duecento quarantaseimila/00)
occupato: non ricade il caso

# LOTTO UNICO

**CORPO A - appartamento -** piano terzo-

## 1. LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE

### 1.1. Descrizione del bene

**CORPO A**

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano via Carlo Marochetti n. 7.
Appartamento a doppio affaccio sito al piano terzo e composto da:

- ingresso ribassato
- cucina
- bagno
- soggiorno
- camera da letto

L'unità immobiliare (sub. 57) ha accesso dalla distribuzione condominiale (vano scala con ascensore) mediante porta blindata.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramenti gravanti sulla quota di **1/1** diritto di **proprietà**
dell'unità immobiliare CORPO A
comune di Milano foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**
di proprietà di:

- Signora Xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xxxx – nata in Xxxx (XX) il xx/xx/xxxx
  C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX
  proprietà 1/1

### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano via Carlo Marochetti n. 7 come segue (all. da 1 a 3)

Intestazione:

- Signora **Xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xxxx** – nata in Xxxx (XX) il xx/xx/xxxx
  C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX
  proprietà 1/1

**CORPO A**

MILANO foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**
dati classamento: zona censuaria **2**; cat. **A/3**; Classe **4**; Consistenza **4 vani**;
rendita **€ 547,44**.
indirizzo catastale: Comune di **Milano via Carlo Marochetti n. 7** piano terzo.
Dati di superficie: totale **77 mq** – totale escluse aree coperte **76 mq.**

**Dati identificativi:**
dall'impianto 30/06/1987 (immobile attuale)
Milano foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**

**Indirizzo:**
dall'impianto 30/06/1987 (immobile attuale)
Milano foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**
**Via Carlo Marochetti n. 7** piano terzo.

**Dati di classamento:**
dall'impianto 30/06/1987 al 01/01/1992 (immobile attuale)
Milano Foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**
Rendita Lire 1.984
Zona censuaria 2; cat. A/3; Classe 4; Consistenza 4 vani;
Partita 37395

Dal 01/01/1992 (immobile attuale)
Milano Foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**
Rendita **Euro 547.44** - Rendita **Lire 1.060.000**
Zona censuaria 2; cat. A/3; Classe 4; Consistenza 4 vani;
Partita 37395
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Dati di superficie:**
Dal 09/11/2015 (immobile attuale)
Milano Foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**
Totale **77 mq**
Totale escluse aree scoperte **76 mq**
Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/04/1967, prot. n. 000004554.

### 1.4. Coerenze CORPO A

coerenze da Nord in senso orario:
- altro fabbricato mappale 38
- verso cortile interno
- vano scala ed altra unità immobiliare
- verso via Val Mesolcina

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

Il bene del LOTTO UNICO CORPO A è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulle Note di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 75961 part. n. 54109 del 28/10/2025).

## 2. LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano - Zona Corvetto
Tipologia prevalente: edifici residenziali multipiano plurifamiliari
Destinazione: residenziale con negozi al dettaglio
Urbanizzazione: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie e metropolitana linea 3 fermata Corvetto.
Stazione ferroviaria Rogoredo ad 1 km
Principali collegamenti viabilistici: - Raccordo autostrada del Sole A1

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio fa angolo fra via Marochetti e via Val Mesolcina ed è dotato di due vani scala.
L'edificio è un condominio residenziale composto da 4 piani oltre al piano terra (negozi).
L'ingresso al condominio ed al cortile interno avviene dal portone su via Marochetti 7.
Dal cortile interno si accede alle due scale entrambe dotate di ascensore.
Sul cortile interno si affacciano i retro dei negozi e i box.

La scala B conduce alla distribuzione orizzontale condominiale che permette l'accesso all'appartamento oggetto del presente pignoramento.

Caratteristiche dell'edificio (scala B)
- struttura in muratura
- facciate: intonacate in condizioni di manutenzione buone
- copertura: a due falde con manto in tegole;
- servizio di portineria: /;
- accesso all'edificio/cortile interno: portone in metallo e vetro su via Marochetti con androne che conduce al cortile interno;
- scala B: condominiale in discreto stato di manutenzione
- ascensore scala B: 1 – presente ma raggiungibile dopo una rampa di scale;
- condizioni generali del fabbricato: normali-buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive dell'appartamento (*all. 7 FOTO*)

**CORPO A**

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano in via Carlo Marochetti n. 7,
CORPO A appartamento al piano terzo
Esposizione doppia (Ovest ed Est)
Ingresso tramite porta blindata dal vano scala comune
Pareti e plafoni: intonacate e tinteggiate in condizioni normali
Pavimentazione con piastrelle in ceramica in condizioni normali
Balcone piastrellato (stanza da letto su via Val Mesolcina)
Serramenti esterni in Al (colore interno bianco ed esterno grigio)
Sistemi oscuranti con persiane scorrevoli in legno ed in cattive condizioni di manutenzione
Porte interne lignee e di color legno
Sicurezza: /
Bagno finestrato con 4 sanitari (doccia)
Impianto videocitofonico: presente
Impianto elettrico ed idrico: sotto traccia
Impianto autonomo a gas per acqua calda e riscaldamento con termosifoni e termostato
Condizionamento: non esistente
Zona ingresso ribassata a circa 233 cm
Altezza altri locali circa 330 cm
Condizioni generali: normali – discrete
Nota: Si fa presente che il plafone della cucina è leggermente danneggiato e presenta delle crepe superficiali e delle screpolature.

### 2.4. Certificazioni energetiche

**CORPO A**

l'unità immobiliare - abitazione – risulta non censita al catasto energetico

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** non fornite.

## 3. LOTTO UNICO - STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 13/07/2026 con la collaborazione del custode giudiziario avv. Giovanna CARUSO. Con lo stesso abbiamo riscontrato che il bene è occupato dai genitori della proprietaria.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

In data 16/06/2026 Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione/comodato relativi all'immobile in oggetto.

## 4. LOTTO UNICO – PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella
- certificazione notarile sostitutiva in atti **(*all. 6*)**,
- implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ***(all. 5)***
risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà** dal 29/01/2008 – ***(all. 5)***

**Immobile attuale** – Milano - Foglio **561**, mappale **35**, subalterno **57**

- Signora **Xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xxxx** – nata in Xxxx (XX) il xx/xx/xxxx
  C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX
  proprietà 1/1

acquista da:

- Signor **Zzzzzz Zzzzz Zzzzzzz** nato a Zzzzzz (ZZ) il zz/zz/zzzz
  C.F. ZZZ ZZZ ZZZZZ ZZZZZ
  Proprietà 1/1

Bene: corpo A
**Appartamento** Milano - Foglio **561**, mappale **35**, subalterno **57**
Via Carlo Marochetti n. 7 piano 3
atto di compravendita del **notaio dott. Scordo Letterio** di Cuggiono (MI) **rep**. **5278/4325** del **29/01/2008**
**Tr**ascritto a Milano 1 **il 11/02/2008 n° 8612/4998**.
Nota presentata con Modello Unico n. 4998.1/2008 Reparto PI di Milano 1 in atti dal 15/02/2008.
Il bene è stato acquistato per € 215.000,00.

4.2. **Precedenti proprietari**

dal 25/07/2005 al 29/01/2008

**Immobile attuale** – Milano - Foglio **561**, mappale **35**, subalterno **57**

- Signor **Zzzzzz Zzzzz Zzzzzzz** nato a Zzzzzz (ZZ) il zz/zz/zzzz
  C.F. ZZZ ZZZ ZZZZZ ZZZZZ
  Proprietà 1/1

acquista da:

- Signor **Jjjjjjj Jjjjjj Jjjjjjj** nato a Jjjjjj (JJ) il jj/jj/jjjj
  C.F. JJJ JJJ JJJJJ JJJJJ
  Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Yyyyyyyy Yyyyy Yyyyyy
- Signora **Yyyyyyyy Yyyyy Yyyyyy** nata in Yyyyyyyyyyy (YY) il yy/yy/yyyy
  C.F. YYY YYY YYYYY YYYYY
  Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Jjjjjjj Jjjjjj Jjjjjjj

Bene: corpo A
**Appartamento** Milano - Foglio **561**, mappale **35**, subalterno **57**
Via Carlo Marochetti n. 7 piano 3
atto di compravendita del **notaio dott. Urso Alan Marco Giuseppe** di San Donato Milanese (MI) **rep**. **29537/4263** del **25/07/2005.**
**Tr**ascritto a Milano 1 **il 02/08/2005 n° 59668/33156**.

## 5. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato sulla certificazione notarile sostitutiva in atti, che fa stato fino al 28/10/2025 **(*all. 6*)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ***(all. 5)*** e, oltre a quella in atti del 28/10/2025, dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate il 10/06/2026 ***(all. 8)*** risulta quanto segue:

**5.1. 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 /**

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

- **Iscrizioni**

➢ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo (rettifica della precedente iscrizione del 2008)
**IS**critta a Milano 1 il **30/06/2025** ai **nn. 46671/8576**
**Rettifica** atto notaio Scordo Letterio Claudio di Cerro Maggiore (MI) del 29/01/2008 rep. 5279/4326 - formalità di rif. n 8613/1734 del 11/02/2008
a favore di:

- Banca Intesa San Paolo spa sede di Torino (TO) c.f. 00799960158

contro:
DEBITORE IPOTECARIO

- Signora **Xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xxxx** – nata in Xxxx (XX) il xx/xx/xxxx
  C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX
  proprietà 1/1

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

- Signora **Wwwwww Wwwww ww Wwww Wwww** – nata in Wwww (WW) il ww/ww/wwww C.F. WWW WWW WWWWW WWWWW

Importo ipoteca € 363.000,00 (capitale € 242.000,00) durata 30 anni
Bene: LOTTO UNICO corpo A **appartamento** foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**

**NOTA:** La presente iscrizione, nel quadro D, indica che si tratta di una rettifica che precisa che la signora **Xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xxxx** è debitore ipotecario per l'intero mentre la signora **Wwwwww Wwwww ww Wwww Wwww** è debitore non datore.

➢ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo (poi rettificata nel 2025)
**IS**critta a Milano 1 il **11/02/2008** ai **nn. 8613/1734**
Atto notaio Scordo Letterio Claudio di Cuggiono (MI) del 29/01/2008 rep. 5279/4326
a favore di:

- Banca Intesa San Paolo spa sede di Torino (TO) c.f. 00799960158

contro:
DEBITORE IPOTECARIO

- Signora **Wwwwww Wwwww ww Wwww Wwww** – nata in Wwww (WW) il ww/ww/wwww C.F. WWW WWW WWWWW WWWWW
  proprietà 1/1

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

- Signora **Xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xxxx** – nata in Xxxx (XX) il xx/xx/xxxx
  C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX
- Signora **Wwwwww Wwwww ww Wwww Wwww** – nata in Wwww (WW) il ww/ww/wwww C.F. WWW WWW WWWWW WWWWW

Importo ipoteca € 363.000,00 (capitale € 242.000,00) durata 30 anni
Bene: LOTTO UNICO corpo A **appartamento** foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**

**NOTA:** come evidenziato nel punto precedente, esiste rettifica di questo atto che precisa che la signora **Xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xxxx** è debitore ipotecario per l'intero mentre la signora **Wwwwww Wwwww ww Wwww Wwww** è debitore non datore.

- **Pignoramenti**
  **Pignoramento** del 24/09/2025 Atto giudiziario rep. 19097
  **TR**ascritto a Milano 1 il **28/10/2025** ai **nn. 75961/54109**
  Contro:
  - Signora **Xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx xxxx** – nata in Xxxx (XX) il xx/xx/xxxx
    C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX
    proprietà 1/1

  a favore:
  **FINN SPV srl** c.f. 12244340969
  il pignoramento viene trascritto per € 111.703,38 oltre interessi e spese.
  Grava sul bene del LOTTO UNICO corpo A
  Identificazione catastale:
  LOTTO UNICO corpo A **box** foglio **561**, particella **35**, subalterno **57**

- **Altre trascrizioni**
  ---

✓ **Eventuali note/osservazioni**:
---

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**
  Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie in data 10/06/2026 e 06/08/2026 per nominativo e per identificazione catastale attuale ***(all. 8)*** e rispetto alla certificazione notarile sostitutiva in atti **(*all. 6*)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. LOTTO UNICO - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1. Spese di gestione condominiale: *(all. 9)*

Le spese medie annue sono circa € 2.000,00, come desumibile dalla documentazione ricevuta il 03/09/2026 dall'amministratore condominiale relativa all'ultimo consuntivo di gestione.
Sempre sulla base della documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale, le spese non pagate negli ultimi due anni ammontano a circa € 5.627,27 (situazione al 03/09/2026).
I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare sub 57 sono pari a 27,11 come indicato sul Regolamento di Condominio ricevuto dall'amministratore Studio Bassano s.r.l.

**Nota:** l'amministratore ha anche comunicato che vi sono ulteriori rate in scadenza relative ai lavori eseguiti sulla facciata interna e sul tetto.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

---

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare NON è raggiungibile dai diversamente abili su sedia a rotelle.

La larghezza dell'ascensore non è idonea per accedervi e, comunque, per raggiungere la stessa vi è prima una rampa di scale.

## 7. LOTTO UNICO - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 01/09/1967

### 7.1. Pratiche edilizie *(all. 10)*:

- Atti di fabbrica PG 113681/6465 del 1910. L'edificio è identificato come sito in Strada Provinciale Piacentina n. 77
- Relazione di Terza visita per licenza di occupazione del 1913.
- Da atto di acquisto risulta la presentazione della Comunicazione n. 398 del 04/03/1991 al Comune di Milano – di competenza del Consiglio di Zona - per esecuzione opere di modifiche interne (pratica attualmente irreperibile presso il Comune di Milano).

### 7.2. Conformità edilizia:

Dai documenti messi a disposizione dal Comune di Milano (atti di fabbrica) si riscontrano le seguenti irregolarità:

- Non risulta rappresentata la finestra del servizio igienico che dà sul cortile interno. Si fa presente però che tutte le unità immobiliari, sovrastanti e sottostanti quella di nostro interesse, sono dotate di analoga finestra.
- Il servizio igienico è rappresentato ma con consistenza e forma differenti dall'attuale.
- Il balcone della camera che dà sulla via Val Mesolcina non è rappresentato sulle piante ma lo è sui prospetti
- Nel progetto originale, la superficie della unità immobiliare in oggetto era costituita da due unità distinte che poi sono state unite (nel verbale di terza vista le due unità sono identificate con i vani 17 e 18+19). I due ingressi alle originali unità immobiliari, sono ancora presenti anche se quello che immette al soggiorno non è più utilizzato.
- Attualmente si accede all'unità immobiliare da un unico ingresso ed è stato creato un disimpegno interno per permettere l'accesso ai vari locali.

Non avendo potuto visionare la comunicazione n. 398 del 04/03/1991 al Comune di Milano per l'esecuzione di opere per modifiche interne, non è possibile esprimersi sulla regolarità dell'attuale e riscontrata distribuzione interna che, comunque, risulta differente da quella degli atti di fabbrica.
Si segnala l'esistenza di un ribassamento (ripostiglio in quota) nella zona ingresso che ha altezza da terra pari a circa 233 cm (altezza minima consentita 210 cm).

**CORPO A – NON VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA**

Spese per la regolarizzazione:
**Corpo A**: **totale € 3.500,00 circa** di cui circa € 3.000,00 per la pratica edilizia e circa € 500,00 di sanzione.

### 7.3. Conformità catastale

Confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto del CORPO A, ho riscontrato la loro corrispondenza ad eccezione di:

- esistenza di un ribassamento (ripostiglio in quota) nella zona ingresso
- presenza di un secondo ingresso all'unità immobiliare che dal pianerottolo

comune permette l'accesso al locale soggiorno (ingresso non rappresentato sulla scheda catastale).
- Il balcone è rappresentato con misure errate

Nota: nel vano scala comune, non è rappresentato l'esistente ascensore in quanto realizzato in data successiva a quella della presentazione della scheda catastale attuale (03/04/1967).

Inoltre:
- l'intestazione catastale attuale è corretta
- i precedenti passaggi di proprietà sono corretti.

**CORPO A – NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE**

Spese per la regolarizzazione
**Corpo A**: **totale € 900,00 circa** + oneri di legge per la presentazione dell'aggiornamento catastale (1 scheda per l'appartamento).

## 8. LOTTO UNICO – CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**LOTTO UNICO - CORPO A - SUB. 57 - Appartamento**

| Destinazione | piano | u.m. | Sup. lorda | coefficiente | Superficie omogenizzata | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Appartamento | 3 | mq | 76,0 | 1,00 | mq | 76,0 |
| Balcone | 3 | mq | 2,0 | 0,5 | mq | 1,0 |
| totale | | **mq** | 78,0 | | **mq** | **77,0** |
| | | | **Superficie lorda** | | **Superficie commerciale** | |

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto, esperto nella valutazione del bene immobiliare 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 è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.
Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.
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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
  2° semestre 2025 – MILANO zona D18 –
  quotazioni abitazioni di tipo economico stato conservativo normale
  da € 2.150,00/mq a € 2.750,00/mq
  quotazioni abitazioni di tipo economico stato conservativo ottimo
  da € 2.800,00/mq a € 3.300,00/mq

- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA /ANNUNCI ON LINE
  3° trimestre 2026 – MILANO –
  annunci di abitazioni nello stesso quartiere in condizioni di manutenzioni normali-buone in vendita da € 3.300,00/mq a € 4.300,00/mq.
  Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'unità immobiliare, valuto il Corpo A – **Appartamento a € 3.500,00/mq**.

### 9.3 Valutazione:

**LOTTO UNICO – Corpo A - Appartamento piano 3**

| Descrizione | Categoria catastale | Superficie commerciale | | Valore al mq | Valore complessivo |
|---|---|---|---|---|---|
| Appartamento | A/3 | mq | 77,0 | € 3.500,00 | € 269.500,00 |

### 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

| **LOTTO UNICO** | | |
|---|---|---|
| Valore (**CORPO A**) | € | 269.500,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: | -€ | 13.475,00 |
| Spese condominiali ultimi due anni comprese spese straordinarie al 03/09/2026 | -€ | 5.627,27 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente | -€ | 4.400,00 |
| | € | 245.997,73 |
| **Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni** | **LIBERO** | **€ 246.000,00** ***arrotondato*** |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso) | | € 0,00 |

LOTTO UNICO - Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale.

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

## 10 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO UNICO- CORPO A: l'unità immobiliare è da considerarsi libera.
Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

## 11 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO UNICO - CORPO A: il Pignoramento colpisce l'intera quota.
Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

## 12 . LOTTO UNICO - CRITICITA' DA SEGNALARE

---

---

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail/pec
- alla proprietà a mezzo e-mail
- al custode giudiziario a mezzo e-mail/pec

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.

Milano, 09/09/2026

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

**ALLEGATI**

**all. 1.** estratto di mappa
**all. 2.** scheda catastale
**all. 3.** visura catastale storica
**all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
**all. 5.** atto d'acquisto
**all. 6.** certificazione notarile sostitutiva
**all. 7.** rilievo fotografico LOTTO UNICO CORPO A
**all. 8.** ispezione ipotecaria per nominativo e per identificativi dell'unità immobiliare
**all. 9.** spese condominiali e Regolamento di Condominio
**all. 10.** progetto edilizio (atti di Fabbrica)