Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 312/2026
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO:
unità immobiliare in
Corsico (MI) - Via XXIV Maggio n. 21

INTEGRAZIONE DEL 06-11-2026



Custode giudiziario
DOTT.SSA PAOLA PARISI

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

Appartamento di 2 locali posto al P2
Ubicazione: Corsico, via XXIV Maggio n 21 - piano 2
Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]
Dati Catastali: foglio **23**, particella **210**, subalterno **10**

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Conformità urbanistica

Stato dei luoghi **conforme**.

Conformità edilizia

Stato dei luoghi **lievemente difforme**.

Conformità catastale

Stato dei luoghi **non conforme**.

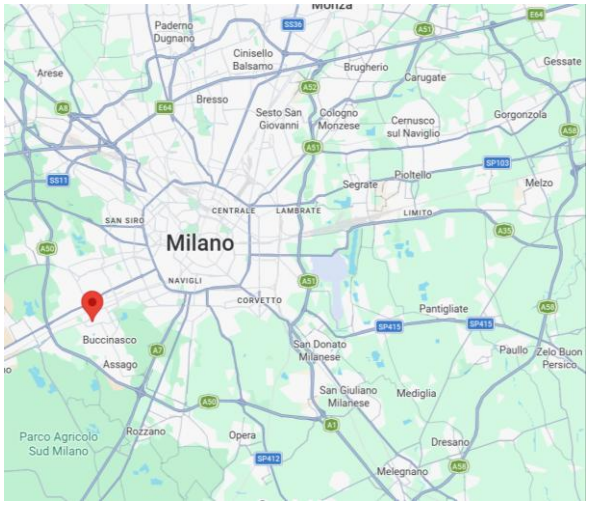
Superficie commerciale lorda

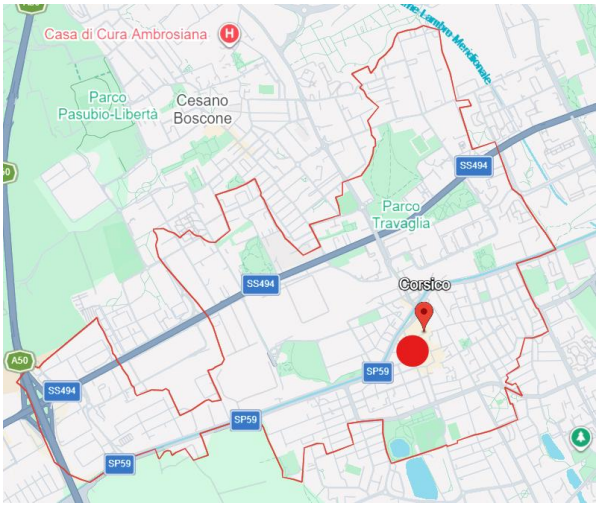
Mq 48

Prezzo al netto delle decurtazioni

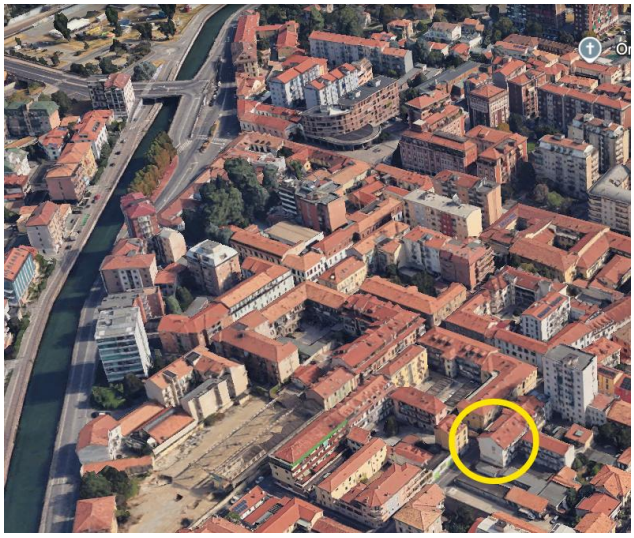
da libero: **€ 75.000,00**

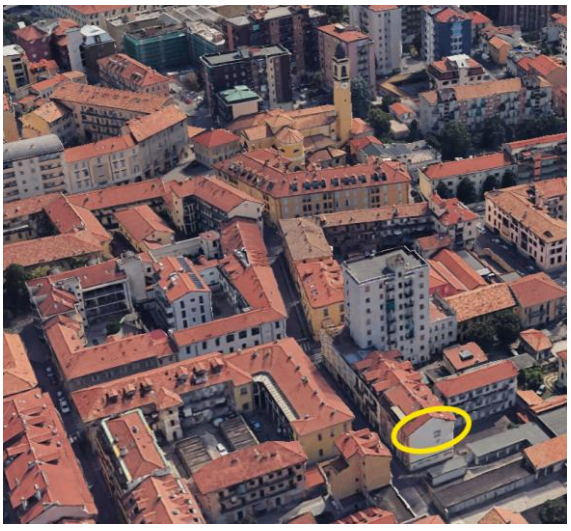
LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA











LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Unità immobiliare in Comune di Corsico, via XXIV Maggio n. 21, afferente ad un fabbricato di n. 3 piani fuori terra a destinazione residenziale mista a commerciale al piano terra.

CORPO A – Appartamento

1.1. Descrizione del bene

Appartamento posto al P2 avente accesso dalla prima porta a destra salendo le scale, composto di 2 locali.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di 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 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. **23,** part. **210,** sub. **10**

dati classamento: categoria A/4 – classe 4 – Consistenza 2 vani – Superficie catastale totale 49 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 49 mq – rendita € 118,79

Indirizzo: VIA XXIV MAGGIO n. 7 Piano 2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Via XXIV Maggio, a.u.i. e corpo scala comune, ballatoio comune e cortile comune, cortile comune

Immobili variati o soppressi:

nessuno

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

1.4. 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: CORSICO (D045)
Fascia: Centrale
Zona: ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA
Codice zona: B1
Destinazione: Residenziale
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: stazione ferroviaria di Corsico a 400 m; linee autobus 325 - Z553 - 321 - 324
Principali collegamenti viabilistici: a circa 2 km dalla A50 Tangenziale ovest

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato in comune di Corsico costituito da 3 piani fuori terra a destinazione residenziale mista a commerciale al piano terra

- struttura: ordinaria
- facciate: intonaco
- accesso da cancello pedonale e carraio
- **condizioni manutentive generali: mediocri**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord-est/sud-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc / persiani in legno;
- porte interne: a battente in legno/vetro - legno;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: ceramica;
- pavimenti: ceramica;
- impianto citofonico: tipologia non video;
- impianto elettrico/idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo;
- termosifoni: in ghisa;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizio igienico: finestrato, dotato di lavello, vaso igienico, bidet e 1/2 vasca;
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,10 m circa
- **condizioni manutentive generali: mediocri**

2.4. Certificazioni energetiche:

Codice identificativo	APE1509300005125
Registrato il	27/01/2025
Valido fino a	27/01/2035
Indirizzo dell'edificio	VIA XXIV MAGGIO
Provincia e comune catastali	CORSICO, 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 14/09/2026, si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo famigliare

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 10/06/2026 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Niccolo' Tiecco notaio in Perugia, prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

4.1. Attuali proprietari

intestatario per il diritto di proprietà piena per la quota di 1/1
Relativamente agli immobili in Corsico, via XXIV Maggio 7 - di cui al foglio 23, mappale 210, sub 10
con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. De Rosa Giuseppe in data 11/11/2002 rep. 12025 – notaio in Milano
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 20/11/2002 ai nn. 145847/84608
a favore

per il diritto di proprietà piena per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
contro

per il diritto di proprietà piena per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
Note alla sezione 'D'

MAGGIO 21, GIA N.7.
ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

4.2. Precedenti proprietari

intestataria per il diritto di proprietà piena per la quota di 1/1
con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Cantù Cesare in data 12/06/1997 rep. 23476/6169 – notaio in Milano
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/06/1997 ai nn. 46330/33828
ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all. A)*

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 10/06/2026 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Niccolo' Tiecco notaio in Perugia, prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

5.1. <u>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</u>

- **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 in rinnovazione
  (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario)
  iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/10/2022 ai nn. 140542/28697 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario - a firma del Dott. De Rosa Giuseppe in data 11/11/2002 rep. 12026 – notaio in Milano
  Relativamente agli immobili in Corsico, via XXIV Maggio 7 - di cui al foglio 23, mappale 210, sub 10
  a favore di

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

  per il diritto di proprietà piena per la quota di 1/1
  Debitori non datori di ipoteca

  Note alla sezione 'D'
  IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 E SEGG. D.P.R. 29.09.1973 N. 601.CON ATT O IN DATA 17 DICEMBRE 2002 A ROGITO NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI, ISCRITTO AL COLLEGIO NOTARILE DI MILANO, REP. N.17403 E RACCOLTA N.5200, BA NCA INTESA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A., IN FORMA ABBREVIATA ANCHE SOLO INTESABCI S.P.A. O BANCA INTESA COMIT S.P.A., CON SEDE IN MILANO, NUM ERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO E COD.FISC. 0079 9960158, HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE SOCIALE IN BANCA INTES A S.P.A. O, IN FORMA ABBREVIATA, INTESA S.P.A. CON ATTO DI FUSIONE IN DATA 28 DICEMBRE 2006 , A ROGITO NOTAIO ETTORE MORONE, ISCRITTO AL COL LEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI TORINO E PINEROLO, REPERTORIO N.109.563 E RACCOLTA N.17.118, BANCA INTESA S.P.A., CON SEDE IN MILANO , CODICE FISCALE 00799960158 E P.IVA N.10810700152, HA INCORPORATO IST ITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO - ISTITUTO MOBILIARE ITALIANO SOCIE TA' PER AZIONI, IN FORMA ABBREVIATA SANPAOLO - IMI S.P.A., CODICE FISCALE 06210280019, ED IN FORZA DEL MEDESIMO ATTO LA SOCIETA' INCORPORANT E, 'BANCA INTESA S.P.A.', HA MODIFICATO LA DENOMINAZIONE IN INTESA SAN PAOLO S.P.A. E TRASFERITO LA SEDE LEGALE IN TORINO.GLI IMMOBILI AL QUA DRO "B" RISULTANO IDENTIFICATI CON I DATI CATASTALI VIGENTI AL MOMENTO DELL'ISCRIZIONE DEL 2002 (MUTUO N. 61263300).

  Ipoteca giudiziale
  Nessuna

  Ipoteca legale
  Nessuna

  Pignoramento
  Atto giudiziario del 21/04/2026 rep. 1247 - UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO - trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 09/06/2026 ai nn. 81872/57235
  Relativamente agli immobili in Corsico, via XXIV Maggio 7 - di cui al foglio 23, mappale 210, sub 10
  contro

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

  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 Andè Service S.a.s. del Rag. Francesco Andè - Via Dante 36, 20090 Cesano Boscone (MI) - che ha fornito le informazioni che seguono:
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **54,40 / 1000**

6.1. Spese di gestione condominiale:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
Per l'esercizio 2026, le spese fisse di gestione ammontano complessivamente a € 699,82

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
Risultano alla data del 5/10 deliberate spese straordinarie per complessivi € 232,01 non ancora saldate dall'esecutato

Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima
Alla data del 5/10 il conguaglio maturato con riferimento agli ultimi due esercizi ammonta complessivamente a € 7.098,14

Debito totale maturato dall'esecutato
alla data del 5/10 il debito complessivo dell'esecutato ammonta a € 7.797,96, oltre a € 232,01 relativi alle spese straordinarie deliberate e non saldate, per un totale complessivo di € 8.029,97.

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi
Alla data del 5/10 non risultano procedimenti giudiziari da segnalare relativi specificamente all'unità immobiliare oggetto della procedura, alle parti comuni dell'edificio o ad altri condomini morosi.

Indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)
Non risultano impianti centralizzati da segnalare

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
Alla data del 5/10 nulla risulta

Documentazione disponibile
a. regolamento di condominio - **non disponibile**
b. certificazione energetica - **non disponibile**
c. CIS – certificato di idoneità statica - **non disponibile**
d. CIP – certificato di prevenzione incendi – **non disponibile**
e. Certificato di Agibilità/abitabilità – **non disponibile**

Il Regolamento di Condominio non risulta nella disponibilità dello scrivente Amministratore. Conseguentemente, non si dispone della documentazione richiesta ai punti 9.a e seguenti.

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 **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 del Comune:

Elenco delle Pratiche edilizie recuperate presso la piattaforma telematica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico.

- Domanda di costruzione del 12/05/1983
- PE 134 /1983 concessione edilizia n 9170 del 20/10/1983 – esecuzione di modifiche interne per formazione di un servizio igienico e spostamento di tavolati
- PE 118 /1986 concessione edilizia n 21079/25477 del 22/09/1986 - rifacimento tetto e pluviali
- Domanda di costruzione n 14440 del 14/06/1988 – rifacimento facciate.
- PE 2337/1988 concessione edilizia n 14440 del 23/08/1988 – rifacimento facciate

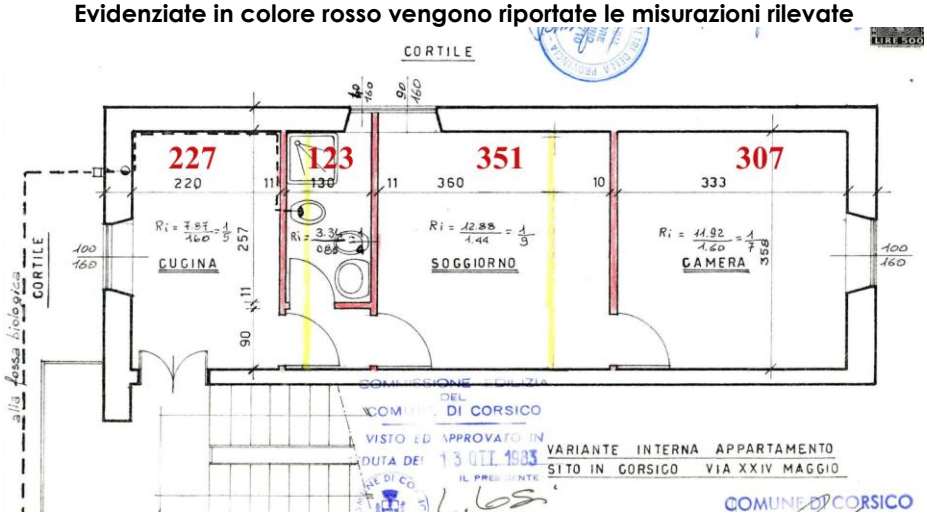
7.2. Conformità urbanistica

Verificata in relazione alla planimetria catastale del 1939, antecedente al 1942.
Verificata – **conforme**

7.3. Conformità edilizia

Verificata in relazione alla planimetria catastale del 1939, antecedente al 1942.
Verificata – **lievemente difforme**
Realizzazione di antibagno, bagno e di un locale aggiuntivo aventi dimensioni differenti da quelle dichiarate nella concessione edilizia n 9170 del 1983

ESTRATTO TAVOLA GRAFICA ALLEGATA AL RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA N 9170 DEL 20/10/1983
Evidenziate in colore rosso vengono riportate le misurazioni rilevate



7.4. Conformità catastale

Verificata – **non conforme**
Realizzazione di antibagno, bagno e di un locale aggiuntivo. Realizzazione di 2 finestre sul tamponamento esterno verso ovest per i vani aggiuntivi realizzati in difformità rispetto ala planimetria catastale risalente al 1939. Numero civico non correttamente indicato nei documenti catastali (n. 21 corretto).

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio e 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 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 (residenziale abitabile / uffici/laboratori, ecc)
  - **30%** delle superfici 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 al raggiungimento della superficie principale e del **2%** per cento per superfici eccedenti detto limite
  - **50%**, delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
  - **25%** delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora non comunicanti

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE
LOTTO 1

CORPO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
A	Abitazione – PT	48,08	1,00	48,08
		48,08		**48,08**

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

- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
- **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.

Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili – I semestre 2026

Borsino Immobiliare		
Appartamenti economici A4	ottimo	€/mq 2.909
	normale	€/mq 2.268
Quotazioni OMI – Ag. En.		
Appartamenti economici A4	ottimo	€/mq 2.100
	normale	€/mq 1.700

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 2.244

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-list/?idContratto=1&idCategoria=1&__lang=it&vrt=45.429818%2C9.107441%3B45.430534%2C9.107065%3B45.430933%2C9.108406%3B45.431158%2C9.1092%3B45.430774%2C9.110123%3B45.430247%2C9.110219%3B45.429878%2C9.109576%3B45.429434%2C9.107645%3B45.429818%2C9.107441&pag=1#activeImage-1946351312

ESITO RICERCA DI MERCATO						
	ubicazione via / piazza	prezzo proposto	superficie mq	LIVELLO	stato manutentivo	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	24 MAGGIO,21	€ 89.000,00	50,00	2	MEDIOCRE	€ 1.780,00
2	25 APRILE, SNC	€ 185.000,00	87,00	T	DISCRETO	€ 2.126,44
3	GARIBALDI	€ 220.000,00	67,00	2	OTTIMO	€ 3.283,58
4	XX SETTEMBRE, 19	€ 225.000,00	78,00	2	OTTIMO	€ 2.884,62
		€ 719.000,00	€ 282,00			€ 2.549,65

9.3. Valutazione LOTTO 001

Per quanto sopra esposto, valutata l'unità immobiliare oggetto di accertamento, ivi comprese le pertinenze accessorie, si determina il valore di mercato del bene nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni manutentive in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o presenza di difformità, oltre che della particolarità dell'ambito di mercato della vendita giudiziaria esprimendo ogni più oppor-

tuna riserva in merito alla eventuale presenza di vizi/difetti occulti e/o problematiche non rilevabili con semplice sopralluogo visivo effettuato nei limiti del mandato ricevuto, quindi senza l'ausilio di indagini specialistiche e/o strumentali, precisando la conseguente impossibilità di verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti sia nel soprasuolo che nel sottosuolo. Eventuali indagini specialistiche e/o opere di idoneizzazione sono da ritenersi a carico esclusivo del futuro aggiudicatario.

Si determina il valore di mercato del bene immobile oggetto del presente acertamento a corpo e non a misura in

€ 90.000,00

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:	**€ 90.000,00**
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:	**-€ 4.500,00**
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	**-€ 7.098,14**
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:	**€ 74.401,86**

VALORE DI VENDITA ARROTONDATO
€ 75.000,00

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: 14/09/2026
Data valutazione: 23/10/2026
Data relazione: 06/11/2026
Ubicazione immobile: Corsico, via XXIV Maggio n. 21

***

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: 06/11/2026

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

allegato_1_atto di provenienza

allegato_2_comunicazioni Amministratore

allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE

allegato_3B_ESITO AGENZIA ENTRATE

allegato_4_planimetria1939

allegato_4A_PE 118-1986

allegato_4B_PE 134-1983

allegato_4C_PE 234-1988

allegato_5_APE_1509300005125

allegato_A_note ipocatastali

allegato_B_documenti catastali

allegato_C_rilievo fotografico