Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

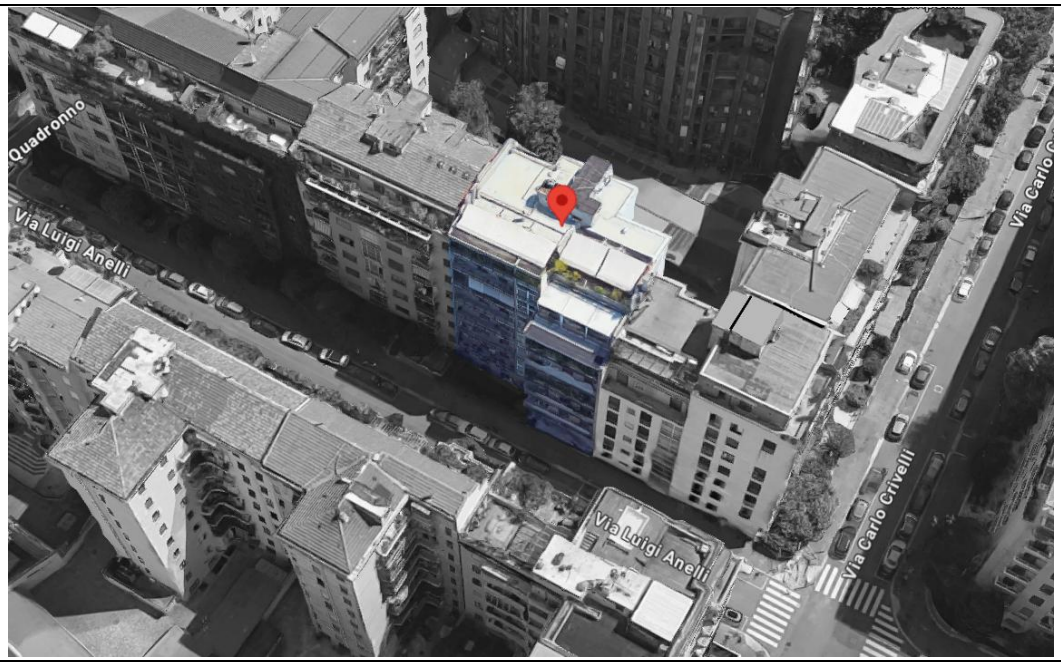
RGE 1114/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

unità immobiliare in Milano, Via Luigi Anelli n. 7



Esperto nominato: arch. Federica Palazzetti
Albo Architetti di Milano n.11364 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n.777
Email: federica@aassociati.net – cp@aassociati.net

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano, Via Luigi Anelli n. 7, piano S2 - 7

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 477, particella 55, subalterno 16

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Non Conforme

Conformità catastale

Non Conforme

Valore di mercato stimato

€ 1.457.960,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero € 1.375.000,00

LOTTO 1

APPARTAMENTO CON CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di appartamento con cantina sito nel Comune di Milano, via Luigi Anelli n. 7, in zona Porta Vigentina/Porta Romana.

L'unità immobiliare, posta al **settimo e ultimo piano** dello stabile, costituisce l'unica unità abitativa del piano ed è dotata di **doppio ingresso**, uno principale e uno di servizio. È annesso all'appartamento il vano ripiano di accesso all'ascensore principale, come espressamente indicato nell'atto di provenienza.

Il piano è servito da due ascensori distinti: l'ascensore principale accede al **vano ripiano annesso all'appartamento**, dal quale si accede all'ingresso principale dell'abitazione, mentre l'ascensore di servizio conduce al disimpegno comune dal quale si accede all'ingresso di servizio.

Internamente l'unità è composta da corridoio, sala da pranzo, soggiorno, studio, quattro disimpegni, cucina, quattro bagni e tre camere da letto, oltre a un balcone sul retro e due terrazzi sul fronte.

Completa la consistenza un vano cantina posto al **secondo piano interrato**.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** del bene.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano *(All. A – Visura catastale storica L1)*

Intestati:

- ******* nato [redacted] odice fiscale ***, Proprietà 1/1.

Da **Certificato Anagrafico di Stato civile** che si allega *(All. B - Certificati anagrafici)*, il sig. ***** "**risulta di stato libero per decesso del coniuge *** a Milano MI dal 19/07/2013".

Dati identificativi: foglio 477, particella 55, subalterno 16;

Dati di classamento: categoria appartamento A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 164 m^2, superficie catastale totale escluse aree esterne scoperte 153 m^2, rendita € 2.231,09;

Indirizzo e piano: Milano, VIA LUIGI ANELLI n. 7, Piano S2 - 7;

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

Precedentemente:

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze, come da atto di provenienza

Dell'appartamento, in contorno da est in senso orario: cortile comune, condominio di via Anelli n. 9, via Luigi Anelli, condominio di via Anelli n. 5.

Della cantina: a nord e ad est vano ascensore e corridoio comune; a sud cantina di terzi; ad ovest corridoio comune.

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

Gli identificativi catastali del bene oggetto di pignoramento risultano corrispondenti a quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita: Comune di Milano, Catasto Fabbricati, foglio 477, particella 55, subalterno 16.

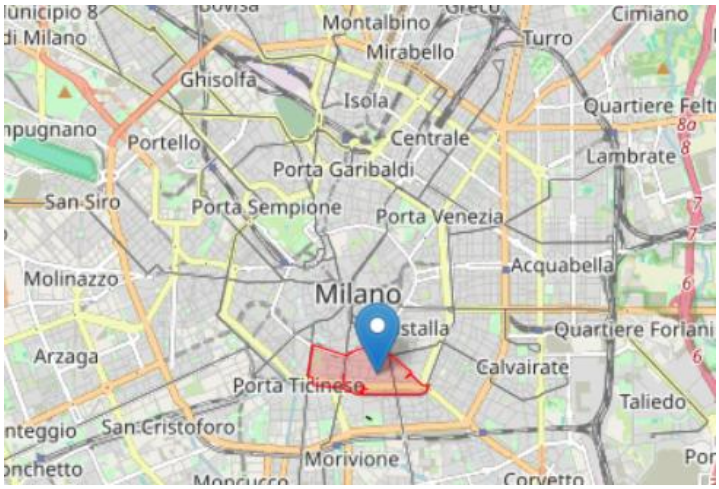
Si segnala tuttavia una discordanza relativa alla **data di nascita del soggetto esecutato**.

In particolare, nella documentazione catastale e negli atti di acquisto il soggetto risulta nato il **02/05/1939**, mentre nell'atto di pignoramento è indicata la data di nascita **02/02/1939**.

La certificazione notarile ventennale acquisita agli atti evidenzia espressamente tale difformità, precisando che, pur essendo identico il codice fiscale, la data di nascita risulta differente.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona



In Comune di: Milano, via Luigi Anelli n. 7.

Fascia/zona: Centrale / PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA – **Zona OMI B20**.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali e di vicinato, supermercati, farmacie, uffici postali, istituti scolastici di diverso grado, strutture universitarie, sanitarie e ospedaliere, servizi bancari, attività di ristorazione, attrezzature culturali e spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: la zona è servita da numerose linee di trasporto pubblico di superficie; le fermate più prossime sono ubicate in viale Bligny, Corso di Porta Vigentina e via Bocconi, raggiungibili in circa 5 minuti a piedi. La fermata **Crocetta della linea metropolitana M3** è raggiungibile in circa 7 minuti a piedi.

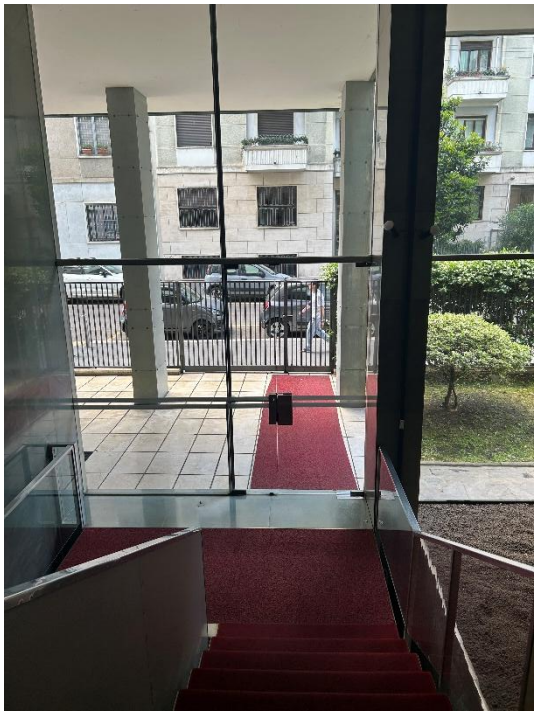
Collegamento alla rete autostradale: accesso al sistema delle tangenziali milanesi e ai relativi raccordi autostradali a circa **8–10 km**, in funzione dell'itinerario prescelto.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(All. C – Rilievo fotografico L1)*

Trattasi di fabbricato degli anni '50 con accesso direttamente da strada e composto da otto piani fuori terra e due piani interrati.

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

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:



Porta di ingresso: portone in metallo e vetro.

Pareti esterne: intonaco tinteggiato con basamento in marmo.

Pareti interne androne: rivestite in marmo e legno.

Pavimentazione interna: in marmo.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: piana non calpestabile.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: sono presenti due ascensori funzionanti: uno principale e uno di servizio.

Portineria: presente

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(All. C – Rilievo fotografico)*

Internamente l'unità immobiliare è composta da corridoio, sala da pranzo, soggiorno, studio, quattro disimpegni, cucina, quattro bagni e tre camere da letto, oltre a un balcone sul retro e due terrazzi sul fronte. È annesso all'appartamento il vano ripiano di accesso all'ascensore principale, come espressamente indicato nell'atto di provenienza.

Completa la consistenza un vano cantina posto al **secondo piano interrato**.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi **normale**. In occasione del sopralluogo sono state riscontrate diffuse tracce di infiltrazioni e ammaloramenti riconducibili a fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura piana sovrastante. Al riguardo, si precisa che il Condominio ha già deliberato l'esecuzione di lavori di re-impermeabilizzazione della copertura, come meglio specificato al successivo punto 6.

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

Descrizione delle componenti edilizie interne dell'appartamento:



Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: a battente in legno.

Pavimentazione interna: in parquet e piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e effetto stucco veneziano.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in legno e tapparelle in PVC.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: con elementi radianti in ghisa senza contacalorie e senza termovalvole.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas.

Impianto di condizionamento: autonomo, canalizzato nel controsoffitto.

Descrizione delle componenti edilizie interne della cantina:



Porta di ingresso: anta a battente in legno col numero 5.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: intonaco tinteggiato.

Plafoni: intonaco tinteggiato.

Impianto elettrico: sottotraccia.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona centrale di Milano, nell'ambito urbano di **Porta Vigentina, Porta Romana**, in prossimità di Corso di Porta Romana e a breve distanza dal centro storico.

Il contesto urbano è consolidato e caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali pluripiano, con presenza diffusa di attività commerciali, terziarie e di servizio. La zona presenta una buona dotazione di esercizi di vicinato, supermercati, farmacie, istituti scolastici, strutture universitarie, sanitarie e ospedaliere, servizi bancari, attività di ristorazione, attrezzature culturali e spazi verdi.

L'area risulta completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accessibilità mediante trasporto pubblico è buona, grazie alla presenza della rete urbana di superficie e della linea metropolitana **M3**, con fermata **Crocetta** nelle vicinanze. La zona è inoltre agevolmente collegata con le principali direttrici della viabilità urbana.

La disponibilità di parcheggi su strada è limitata, come generalmente riscontrabile nelle zone centrali della città, con presenza di sosta regolamentata e spazi riservati ai residenti.

L'immobile ricade all'interno dell'ambito soggetto alla regolamentazione degli accessi veicolari **Area C**.



2.5. Certificazioni energetiche

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto *(All. E – Assenza APE)*.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

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

2.7. Certificazioni di idoneità statica

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

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

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato il 13/05/2026 il bene risulta occupato dal proprietario esecutato, verrà quindi considerato libero alla vendita.

3.2. Esistenza contratti di locazione *(All. D – Assenza contratto di locazione)*

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

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione depositata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 17/12/2025, cui si fa riferimento per quanto attiene alle trascrizioni e iscrizioni, nonché dall'acquisizione dei titoli di provenienza *(All. F – Atto di provenienza L1 L2)* e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano 1, alla data del 29/04/2026 *(All. G – Ispezione ipotecaria)*, risulta quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

******* nato a [redacted], codice fiscale ***, proprietà per 1/1, a seguito di **RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO** della sig.ra ***, a seguito di decesso del 19/07/2013, Pubblico ufficiale BINACCHI di MILANO - Voltura n. 22293.1/2018 - Pratica n. MI0193674 in atti dal 07/05/2018 (come da visura storica).

Nota: nel Certificato Notarile agli atti a firma del Notaio Ciccaglione Alessandro fu Michele, la sig.ra *** risulta deceduta in data 26/07/1991, mentre

da certificato anagrafico di stato civile (*All. B – Certificati anagrafici*) risulta deceduta il 19/07/2013.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 716/92 del 12/04/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 23/08/2001 - Registro Particolare 36643 Registro Generale 53302

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

******* nato a [redacted] codice fiscale ***, nuda proprietà 1/1, e ******* nata a [redacted] codice fiscale ***, usufrutto 1/1, a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 23/12/1992, Repertorio n. 95275, a rogito del Notaio Alberto RONCORONI Sede MILANO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 12/01/1993, Registro Particolare 1017, Registro Generale 1260, dal signor *** nato a BRESCIA (BS) il 18/05/1936, codice fiscale ***.

Proprietari per l'intero ventennio antecedente alla data del pignoramento.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione depositata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 17/12/2025, cui si fa riferimento per quanto attiene alle trascrizioni e iscrizioni, nonché dall'acquisizione dei titoli di provenienza *(All. F – Atto di provenienza L1 L2)* e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano 1, alla data del 29/04/2026 *(All. G – Ispezione ipotecaria)*, risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

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

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

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

procedura

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento, atto del 10/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano al n. 22777 di repertorio, trascritto il 12/11/2025 a Milano 1- Registro Particolare 57411 Registro Generale 80559, a favore di ***** codice fiscale ***** contro ******* (proprietario esecutato).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Verifica se i beni sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

Non ricorre il caso.

6. CONDOMINIO

Il Condominio è amministrato da "P. Marco Leoni" con sede in via Ippolito Nievo 41, 20145 Milano.

Il 24/08/2026, l'amministratore di condominio ha fornito informazioni richieste tramite mail del 08/07/2026 *(All. H – Informazioni Amministratore L1)* relative a:

- millesimi di proprietà attribuiti all'unità: **86,00**;
- importo annuo delle spese ordinarie di gestione e manutenzione di competenza dell'immobile: **€9.968,80**;
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute, con indicazione dell'importo complessivo e della quota imputabile all'unità: **nell'ultima assemblea condominiale, sono stati deliberati lavori di re-impermeabilizzazione della copertura piana del fabbricato per un importo complessivo di €33.000 (iva inclusa) e per la quota imputabile all'unità di €2.925,77.** *Si precisa che i predetti lavori di re-impermeabilizzazione risultano correlati ai fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura riscontrati nell'appartamento in occasione del sopralluogo;*
- posizione debitoria dell'immobile per l'anno in corso e per l'anno solare precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.: **€ 6.494,28**;
- eventuale esistenza e stato di procedimenti giudiziari riguardanti il bene pignorato o le parti comuni dell'edificio: **non risultano**;
- eventuali problematiche strutturali dell'edificio di cui l'Amministrazione sia a conoscenza: **non risultano**;

L'amministratore ha allegato copia di regolamento condominiale vigente e ha dichiarato che il Condominio è dotato di tutta la documentazione prevista per impianti ascensori, impianto elettrico, antincendio, ecc. (senza tuttavia allegarne copia).

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

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile, allo stato attuale, non risulta accessibile a soggetti con ridotta o impedita capacità motoria, in quanto per raggiungere il piano di partenza dell'ascensore dall'ingresso dello stabile è necessario percorrere una rampa di scale.

Non risultano rilevati dispositivi o percorsi alternativi idonei al superamento di tale dislivello.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona **NAF – Nuclei di Antica Formazione Titolo II Capo IV** (art. 19.2.d e art. 19.3.a).

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

- Area soggetta a rischio archeologico preventivo (Regolamento Edilizio art. 66) – Zona A;
- Delimitazione ostacoli (art. 41.2) SOE Orizzontale Esterna
- Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3) Subzona 4

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





7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(All. I – Atti di fabbrica L1)*

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

Come da accesso atti (istanze di accesso atti inviate tramite portale dedicato in data 15/05/2026 istanza n. 20366) risultano depositate le seguenti pratiche edilizie per il fabbricato di via Luigi Anelli n. 7:

- **Licenza di occupazione n. 242** del 13/04/1961 Atti n.155356 P.G.; n.35671 E.P. del 1957 in seguito a Licenze per Opere edilizie del 21/02/1955 e del 05/04/1956 (atti n. 217397/47248/54; n. 43429/10880/56) riguardanti lo stabile al n.7 di via Luigi Anelli e rilasciate alla soc. Imm. Olbe.
- **Licenza per opere edilizie** atti n. 43429/10880/56 del 05/04/1956 per "Modifica opere autorizzate con licenza in atti n. 217397/47248/54".
- **Licenza per opere edilizie** atti n. 217397/47248/54 del 21/02/1955 per "Costruzione fabbricato di otto piani fuori terra ad uso di abitazione con annesse autorimesse."

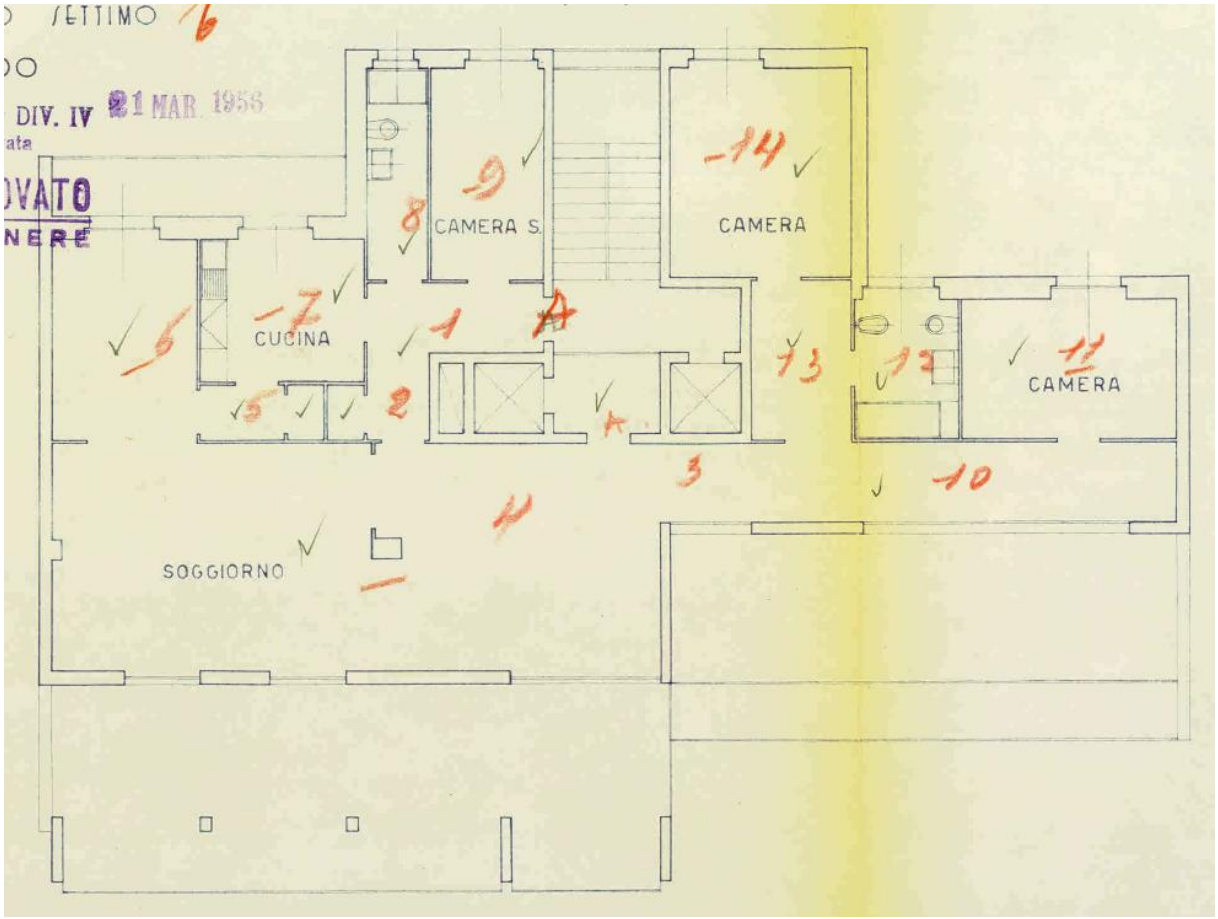
7.2. Conformità edilizia

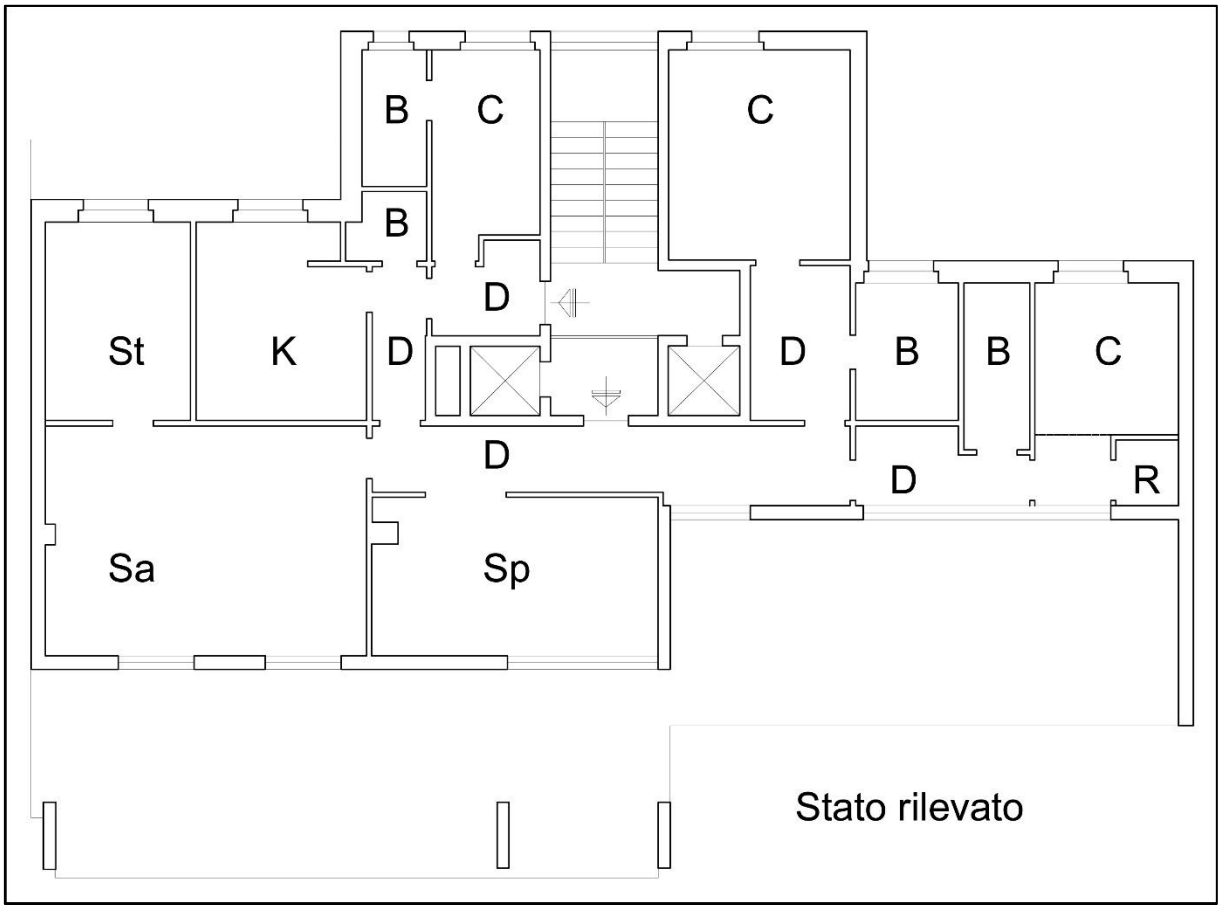
Per quanto riguarda l'**appartamento**, lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alle tavole di progetto depositate presso gli uffici del Comune di Milano.

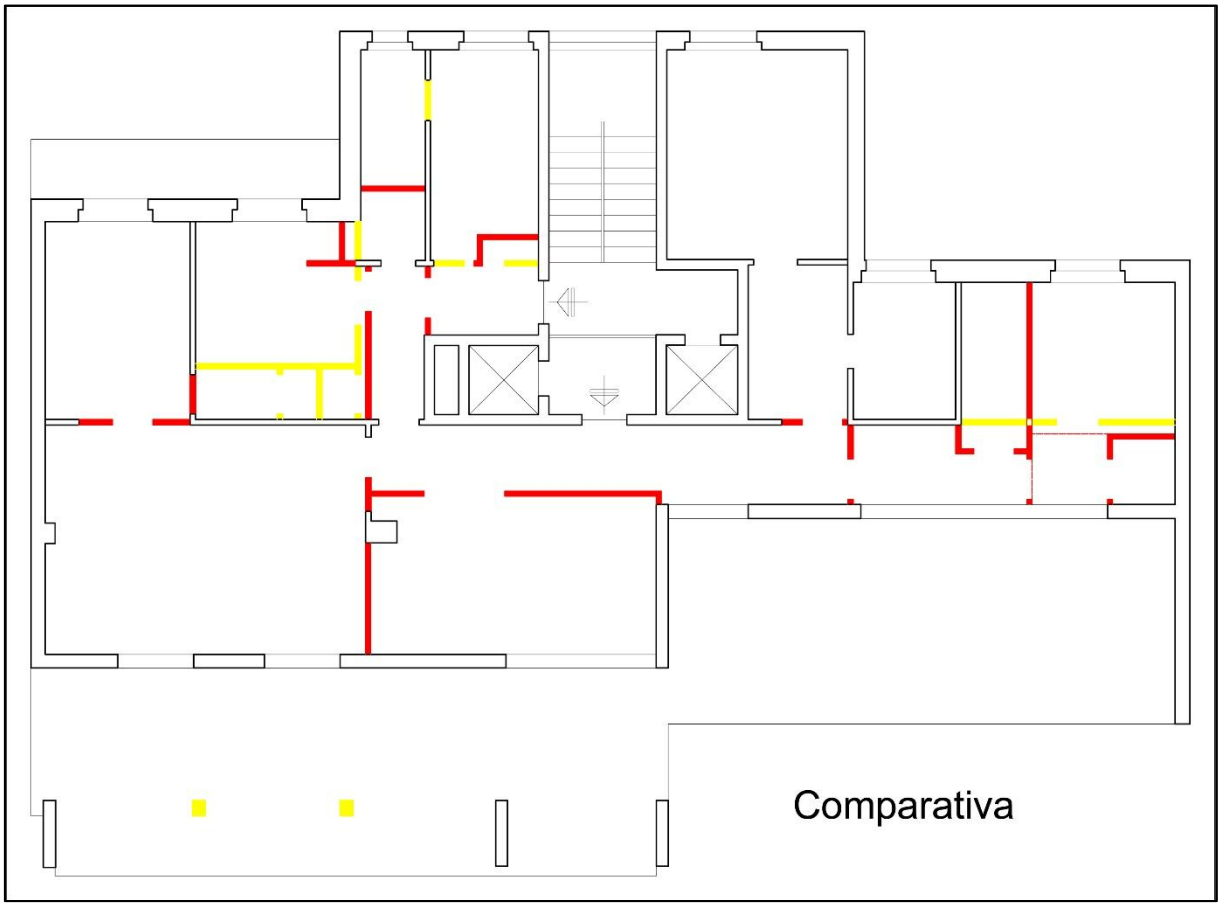
Le difformità riscontrate consistono principalmente in **modifiche della distribuzione interna**, mediante demolizione e realizzazione di tavolati, con conseguente diversa configurazione di alcuni locali e disimpegni rispetto allo stato assentito.

Per una migliore comprensione delle difformità rilevate si riportano di seguito:

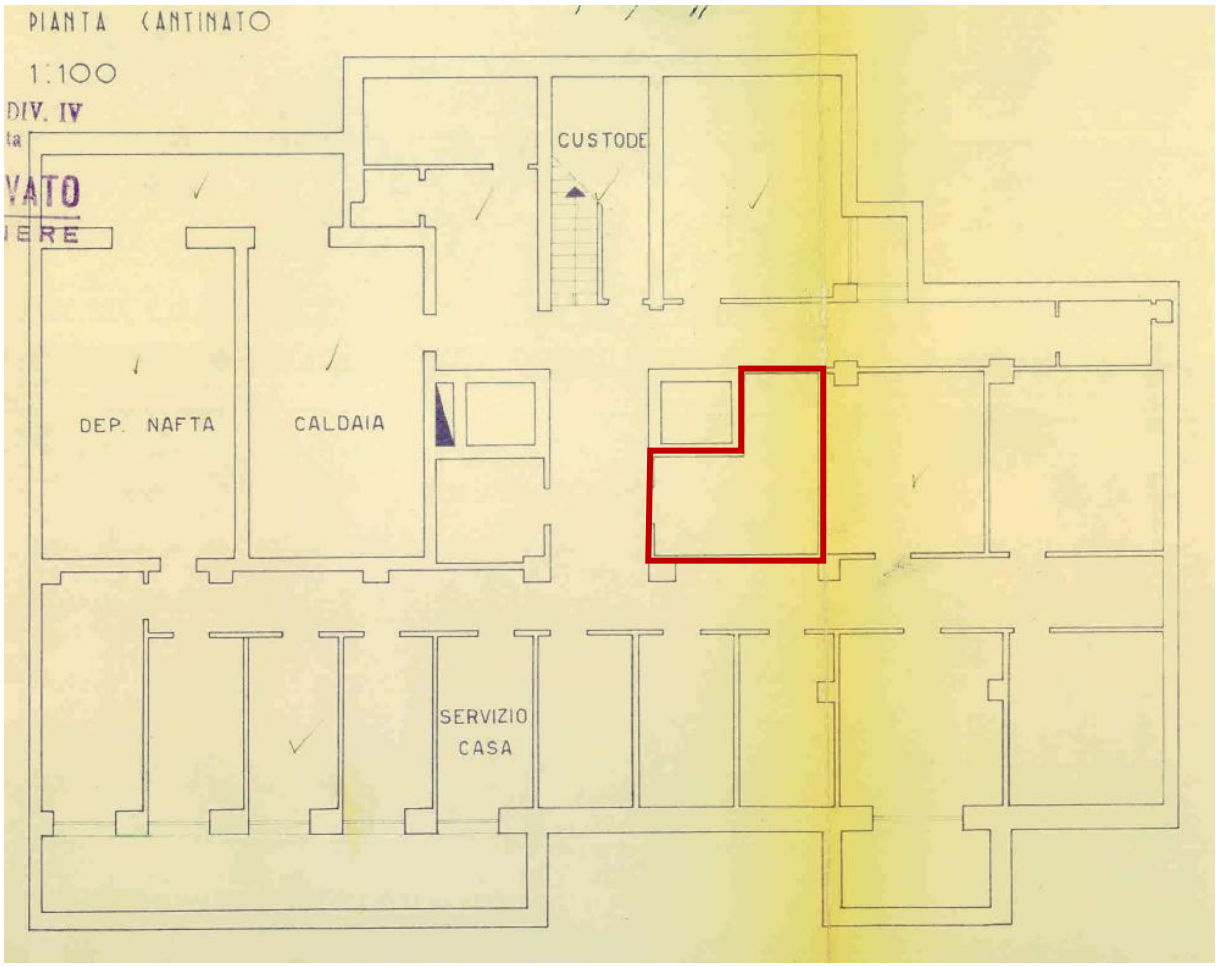
- stralcio della tavola di progetto assentita;
- tavola di rilievo dello stato di fatto;
- tavola comparativa tra stato assentito e stato rilevato, nella quale sono evidenziate **in giallo le opere in demolizione e in rosso le opere in costruzione** rispetto allo stato assentito.




B
C
C
B
D
St
K
D
D
B
B
C
D
D
R
Sa
Sp
Stato rilevato


Comparativa

Per quanto riguarda la **cantina**, lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo risulta **conforme** rispetto alla documentazione edilizia depositata presso gli uffici del Comune di Milano, della quale si allega apposito stralcio.



Ad avviso del perito estimatore, sulla base della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate, e salvo più approfondite verifiche da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, l'unità immobiliare risulta pertanto **non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria**.

Ai soli fini estimativi, i costi necessari alla regolarizzazione vengono quantificati come segue:

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

Per un importo complessivo di **€ 3.075,00**

Gli importi sopra indicati sono da intendersi **quale stima ai fini della presente valutazione**, fatti salvi eventuali diversi importi, oneri o adempimenti che

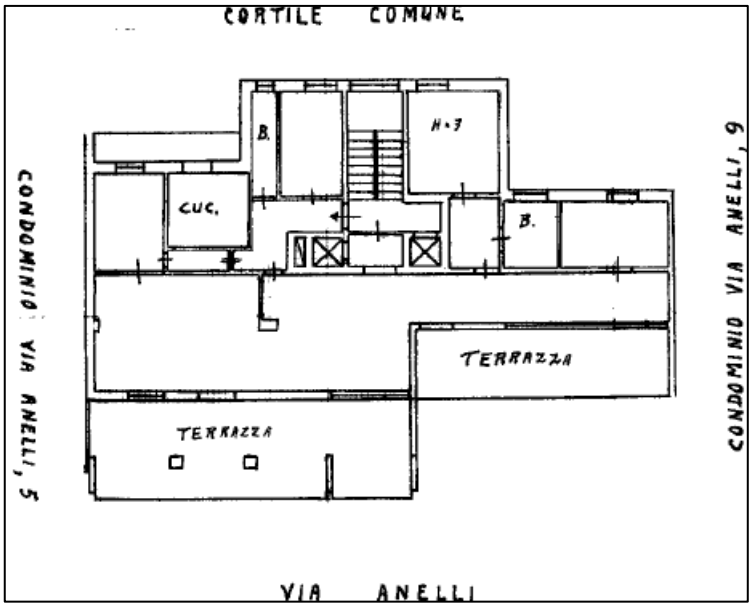
dovessero essere determinati dagli uffici competenti in sede di presentazione della pratica.

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'**appartamento** risulta **non conforme sia allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, sia alla tavola di progetto assentita**.

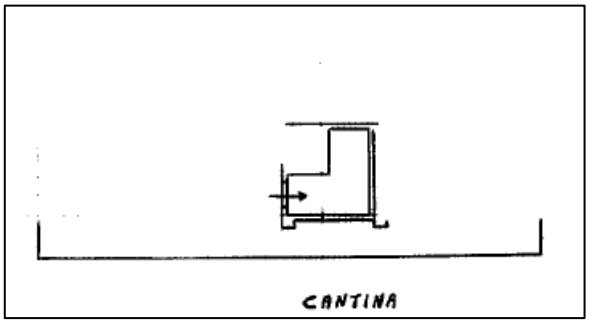
Le difformità riscontrate consistono principalmente in una **diversa distribuzione degli spazi interni**, con diversa configurazione di alcuni locali e disimpegni, oltre a una **diversa configurazione della porzione terrazzata**.

Si allega di seguito stralcio della planimetria catastale.



La planimetria catastale della **cantina** risulta invece **conforme sia allo stato di fatto rilevato, sia alla tavola di progetto assentita** ma si evidenzia che il vano cantina non è univocamente riconoscibile per la mancanza dell'indicazione del percorso dal vano scala comune.

Si allega di seguito stralcio della planimetria catastale.



Per quanto riguarda l'appartamento, **successivamente alla presentazione e regolare protocollazione della pratica edilizia in sanatoria**, dovrà essere

presentato il conseguente aggiornamento catastale, affinché la nuova planimetria catastale risulti conforme **sia allo stato di fatto rilevato, sia allo stato come regolarizzato**.

I costi stimati per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:

- compenso tecnico professionale: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 70,00.

Per un importo complessivo di **€ 570,00**.

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 calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m^2)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m^2)
Appartamento P.7	190,00	1,00	190,00
Balcone P.7	7,00	0,30	2,10
Terrazzo P.7	25,00	0,30	7,50
Terrazzo P.7	68,00	0,10	6,80
Cantina P. S2	7,50	0,25	1,88
totale	**297,50**		**208,28**

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Centrale/PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA

Codice di zona: B20

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	5200	7200
Abitazioni civili	Ottimo	7300	9700
Box	NORMALE	2750	4100

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **abitazioni civili** in stato conservativo **normale**

Valore mercato prezzo min. 5.200/ prezzo max. 7.200 (€/m^2)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO – ZONA: **PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA** - (consultazione agosto 2026).



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

Valore di compravendita (minimo) 5.984/ (massimo) 7.855 (€/m²).

Altre fonti di informazione: indagine del mercato immobiliare locale mediante consultazione di portali specializzati, finalizzata alla verifica dei prezzi di offerta di immobili aventi caratteristiche per quanto possibile assimilabili al bene oggetto di stima. I valori rilevati, trattandosi di prezzi richiesti e non di prezzi effettivi di compravendita, sono stati considerati esclusivamente quali elementi di riscontro dell'andamento del mercato locale.







9.3. Valutazione LOTTO 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq della superficie commerciale lorda pari a **7.000,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 1	**208,28**	7.000,00	€ 1.457.960,00
			€ 1.457.960,00

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.

VALORE LOTTO 1	**1.457.960,00**
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-72.898,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-3.645,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-6.494,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	**1.374.922,72**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 1.374.922,72
arrotondato:	**€ 1.375.000,00**

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Dall'esame della documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato.

Pertanto, non si rende necessario esprimere alcun giudizio in merito alla congruità del canone di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene, non occorre esprimere parere in ordine alla comoda divisibilità dello stesso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Alla luce degli accertamenti effettuati e della documentazione esaminata, il perito estimatore non rileva la presenza di criticità ostative alla vendita del bene da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 31/08/2026

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

A. Visura catastale storica L1
B. Certificati Anagrafici
C. Rilievo fotografico L1
D. Assenza Contratto di locazione
E. Assenza APE L1
F. Atto di Provenienza L1-L2
G. Ispezione ipotecaria
H. Informazioni Amministratore L1
I. Atti di fabbrica L1
J. Planimetria catastale L1
K. Copia privacy L1