Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1114/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3

unità immobiliare in Milano, Viale Tibaldi n. 54



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

Corpo A

Bene in Milano, Viale Tibaldi n. 54, piano S1 - 6

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 524, particella 235, subalterno 22

Corpo B

Bene in Milano, Viale Tibaldi n. 54, piano S1

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 524, particella 235, subalterno 29

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Non Conforme

Conformità catastale

Non Conforme

Valore di mercato stimato

€ 810.300,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero € 765.000,00

LOTTO 3

APPARTAMENTO CON CANTINA E VANO AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di appartamento con cantina e vano autorimessa siti nel Comune di Milano, viale Tibaldi n. 54, in zona Ortles, Spadolini, Bazzi.

L'appartamento, posto al **sesto piano** è costituito da: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, cinque camere, tre bagni e due balconi.

Completano la consistenza un vano cantina e un vano autorimessa posti al **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 L3)*

Corpo A: Abitazione con cantina

Intestati:

- ******* nato a [redacted] codice 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 524, particella 235, subalterno 22;

Dati di classamento: categoria appartamento A2, classe 5, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 193 m^2, superficie catastale totale escluse aree esterne scoperte 190 m^2, rendita € 2.169,12;

Indirizzo e piano: Milano, VIALE TIBALDI n. 54 Interno 1 Piano S1 - 6;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/12/2016 Pratica n. MI0684578 in atti dal 02/12/2016 ABBINAMENTO PLANIMETRIA (n. 305198.1/2016);

Precedentemente:

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

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

Corpo B: Vano autorimessa

Intestati:

- ******* nato a [redacted] codice 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 524, particella 235, subalterno 29;

Dati di classamento: categoria autorimessa C6, classe 8, consistenza 21 m^2, superficie catastale totale 21 m2, rendita € 239,69;

Indirizzo e piano: Milano, VIALE TIBALDI n. 54 Interno 1 Piano S1;

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

Corpo A: Abitazione con cantina

Dell'appartamento, in contorno da nord in senso orario: parti comuni e altra proprietà di terzi; parti comuni, altra proprietà di terzi e cortile comune; cortile comune; cortile comune e vano montacarichi.

Della cantina, in contorno da nord in senso orario: corridoio comune e altra proprietà di terzi; altra proprietà di terzi e fossa ascensore; fossa ascensori e corsello alle autorimesse; fossa ascensori e corridoio comune.

Corpo B: Vano autorimessa

Del vano autorimessa, in contorno da nord in senso orario: corridoio comune e altra proprietà di terzi; altra proprietà di terzi e altra proprietà di terzi; cortile autorimesse comune; 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 524, particella 235, subalterno 22 e foglio 524, particella 235, subalterno 29.

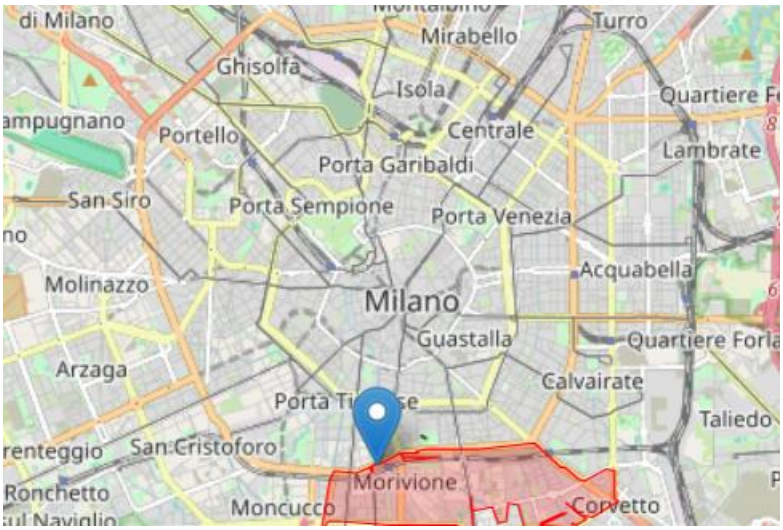
Si segnala tuttavia una discordanza relativa alla **data di nascita del soggetto esecutato**.

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, viale Tibaldi n. 54.

Fascia/zona: Periferica / ORTLES, SPADOLINI, BAZZI – **Zona OMI D20**.

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 Tibaldi, raggiungibili in pochi minuti a piedi. La fermata **Romolo M2** è raggiungibile in circa 18 minuti a piedi.

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(All. C – Rilievo fotografico L3)*

Trattasi di complesso immobiliare composto da tre fabbricati denominati A1, A2 e A3, di nove piani fuoriterra, con sottostanti autorimesse.

L'accesso avviene da cortile condominiale interno.

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

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:



Cancello pedonale: in metallo

Cancello carraio: in metallo

Pavimentazione esterna: in pietra a spacco

Porta di ingresso: in metallo e vetro.

Pareti esterne: cemento bugnato e mattoncini faccia a vista.

Pareti interne androne: rivestite in pannelli di legno.

Pavimentazione interna: in marmo.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: a falde.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

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

Portineria: presente.

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

Corpo A: Abitazione con cantina

Internamente l'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, cinque camere, tre bagni e due balconi.

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

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi **normale**.

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 e in legno e vetro.

Pavimentazione interna: in marmo nel soggiorno e nei disimpegni, in parquet nelle camere, piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.

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 con contacalorie e con termovalvole.

Impianto di condizionamento: autonomo, con split.



Descrizione delle componenti edilizie interne della cantina:

Porta di ingresso: anta a battente in legno.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: intonaco tinteggiato.

Plafoni: intonaco tinteggiato.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Corpo B: Vano autorimessa



Vano autorimessa posto al **piano interrato**, con stato manutentivo da considerarsi **normale**.

Descrizione delle componenti edilizie interne del vano autorimessa:

Porta basculante: in metallo.

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 periferica di Milano, nell'ambito urbano di ORTLES, SPADOLINI, BAZZI, lungo la circonvallazione esterna, in prossimità dell'università Bocconi.

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 **M2**, con fermata **Romolo** nelle vicinanze. La zona è inoltre agevolmente collegata con le principali direttrici della viabilità urbana.

La disponibilità di parcheggi su strada è limitata, con presenza di sosta regolamentata e spazi riservati ai residenti.



2.5. Certificazioni energetiche

Corpo A: Abitazione con cantina

L'attestato di Prestazione Energetica è stato recuperato dalla sottoscritta e viene allegato alla presente (*All. E – APE L3)*.

F

[183,06 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1514602994717 valida fino al 30/10/2027

Corpo B: Vano autorimessa

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta necessario per l'unità immobiliare in esame.

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 libero da persone, verrà quindi considerato libero ai fini della 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 L3)* 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 atto di compravendita a firma del Notaio Antonio Zaraga di MILANO, del 28/11/1972, repertorio n. 86497 e trascritto a Milano 1 in data 14/02/1973 ai nn. 10325/9027 in forza del quale il suindicato sig. *** ha acquistato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano – Sezione Autonoma Case economiche, con sede in Milano.

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

******* nato [redacted] codice fiscale ***, proprietà per 1/1.

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 L3)* 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 "Quadra amministrazioni, Amministratore Alberto Tolomei" con sede in via Cola di Rienzo 53, 20144 Milano.

Il 17/09/2026, l'amministratore di condominio ha fornito informazioni richieste tramite mail del 08/07/2026 *(All. H – Informazioni Amministratore L3)* relative a:

- millesimi di proprietà attribuiti all'unità: **44,23**;
- importo annuo delle spese ordinarie di gestione e manutenzione di competenza dell'immobile: €4.791,86 per l'appartamento e €222,46 per il vano autorimessa, totale **€5.014.32**;
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute, con indicazione dell'importo complessivo e della quota imputabile all'unità: **non risultano**;

- posizione debitoria dell'immobile per l'anno in corso e per l'anno solare precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.: **€1.221,07**;
- 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.

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 due gradini di scale.

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

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

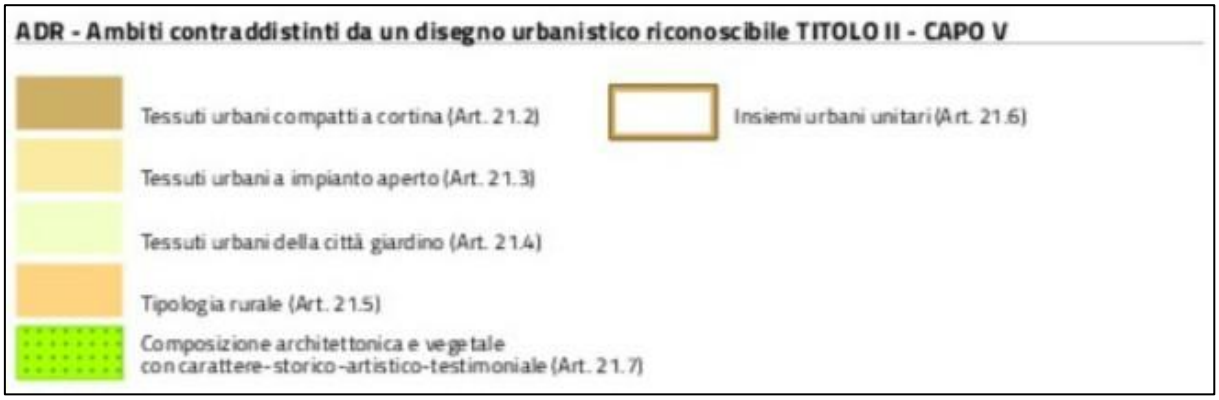
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data posteriore al 1° settembre 1967.

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 **ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II - Capo V -** Tessuti urbani a impianto aperto (art. 21.3).

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 L3)*

Il complesso immobiliare, composto da tre fabbricati denominati A1, A2 e A3, di nove piani fuoriterra, con sottostanti autorimesse, è stato edificato in data posteriore al 1° settembre 1967.

Come da accesso atti (istanze di accesso atti inviate tramite portale dedicato in data 08/07/2026 istanza n. 23611) risultano depositate le seguenti pratiche edilizie per il fabbricato di viale Tibaldi n. 54:

- **Certificato di Abitabilità** n. 922 del 21/12/01 Atti n.46.762.176/2001, AP/St. S 907 in seguito a Licenze edilizia n. 3014 del 29.08.1968 e successiva variante n. 885 del 04.05.1972.
- **Licenza per opere edilizie** n. 885 del 04.05.1972, atti n. 225711/18636/71 del 04/05/1972 per "Modifiche planivolumetriche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 29/08/1968 con licenza n. 3014, atti 144963/3372/68 richiamate tutte le condizioni nella predetta autorizzazione".
- **Licenza per opere edilizie** n. 3014, atti 144963/3372/68 del 29/08/1968 per "Costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazione e uffici con annesse autorimesse interrate."

7.2. Conformità edilizia

Corpo A: Abitazione con cantina

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 rispetto allo stato assentito.

Per una migliore comprensione delle difformità rilevate si allegano:

- stralcio della tavola di progetto assentita;
- 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.

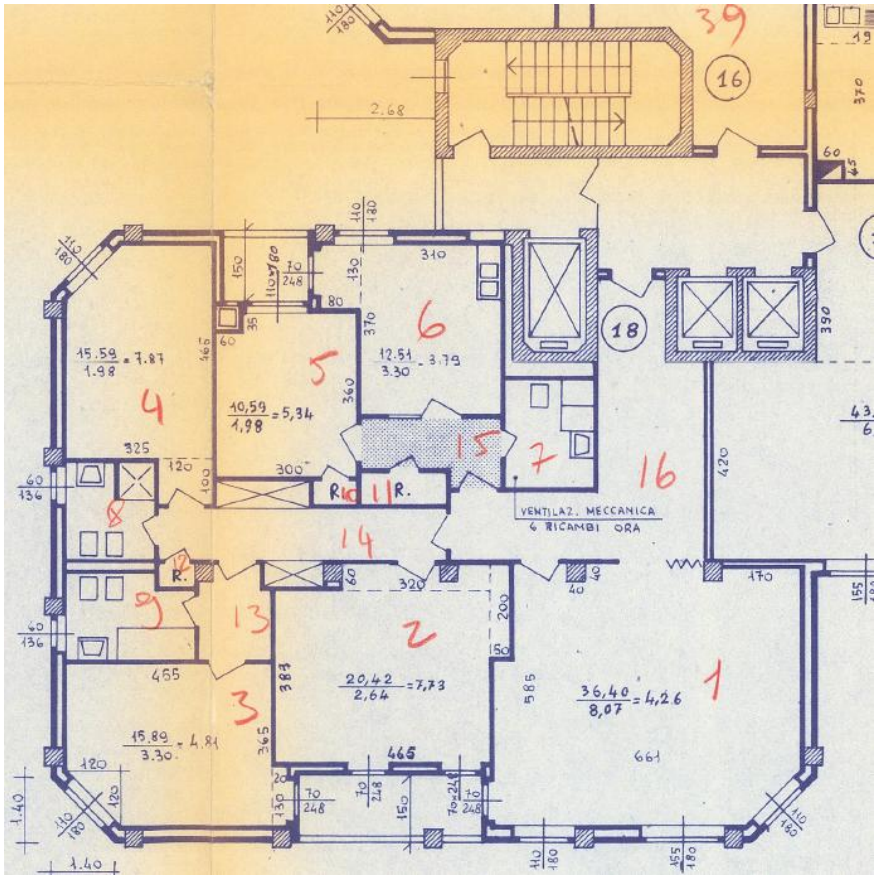


Figura 1: stralcio della planimetria dell'appartamento depositata in comune

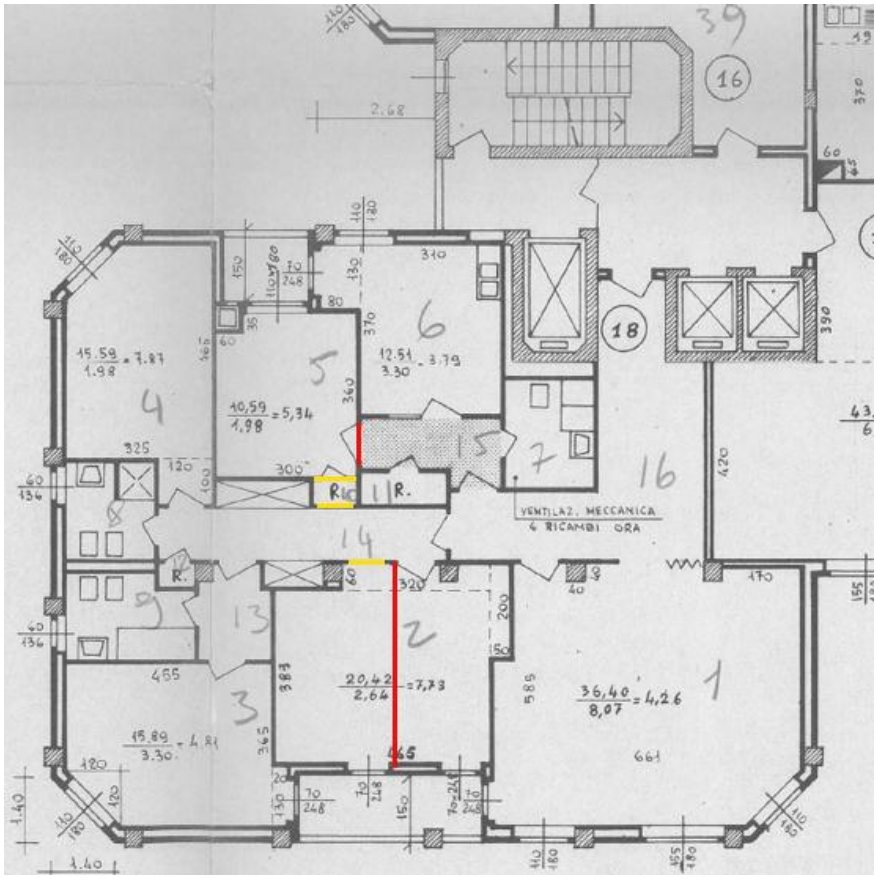


Figura 2: tavola delle modifiche interne (giallo demolizioni, rosso costruzioni)

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.

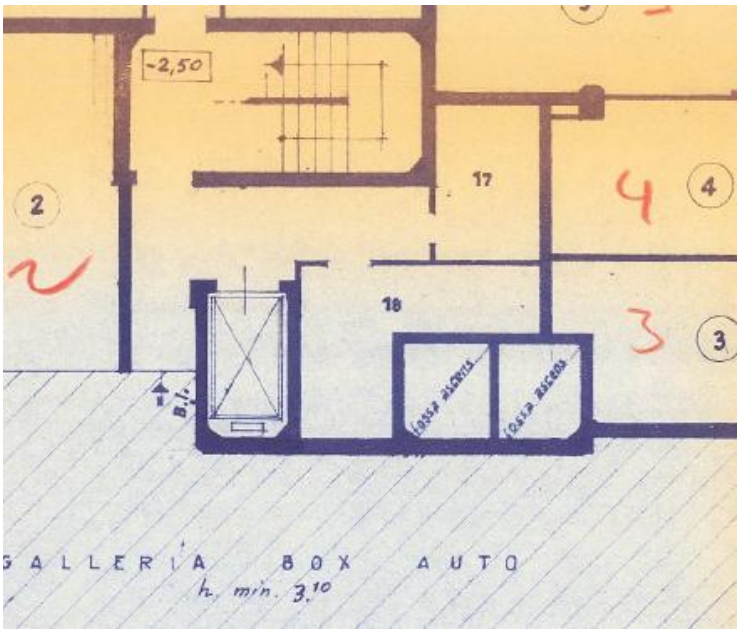


Figura 3: stralcio della planimetria della cantina depositata in comune

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.

Corpo B: Vano autorimessa

Per quanto riguarda il **vano autorimessa**, 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.

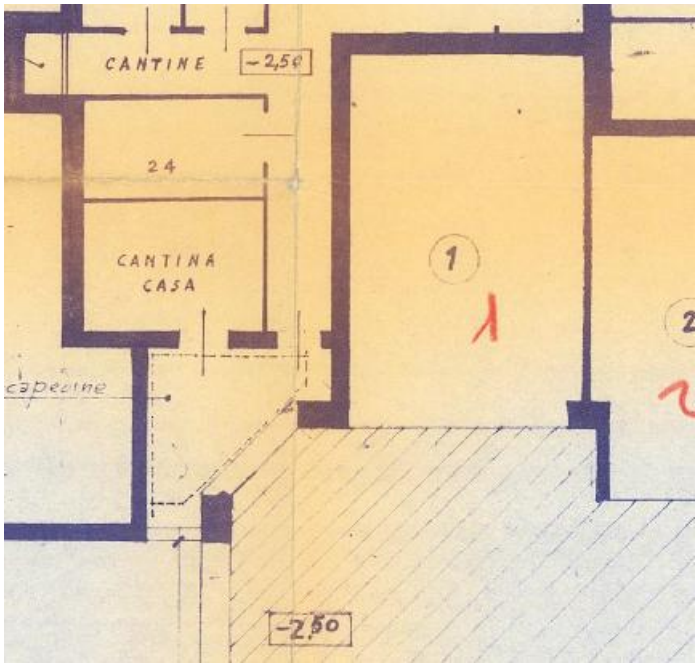


Figura 4: stralcio della planimetria del vano autorimessa depositata in comune

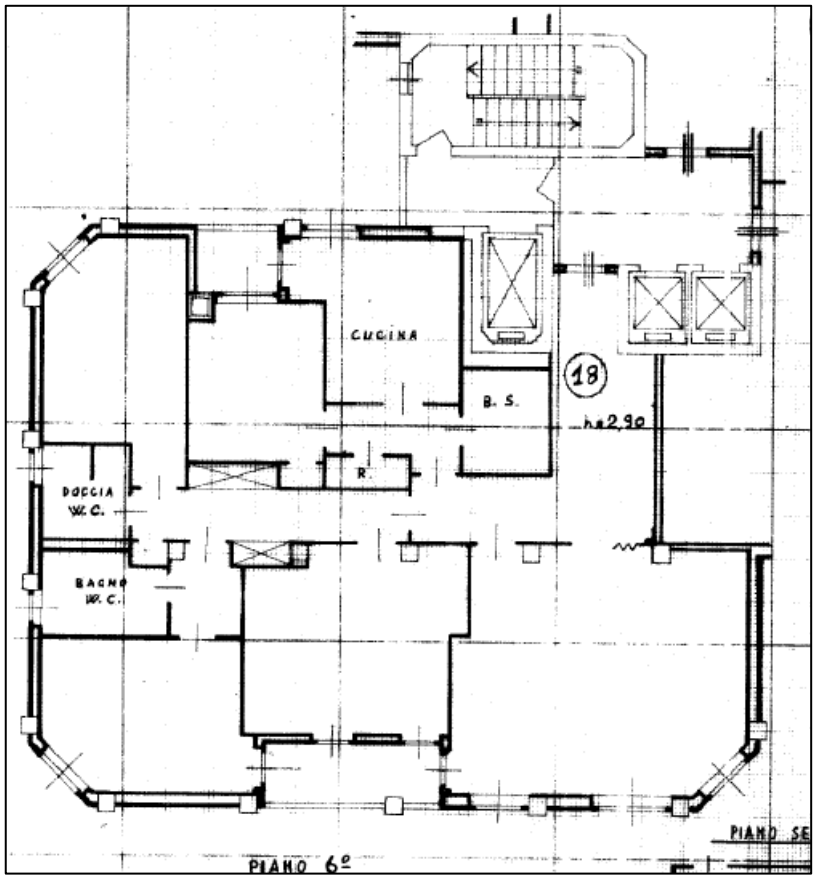
7.3. Conformità catastale

Corpo A: Abitazione con cantina

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

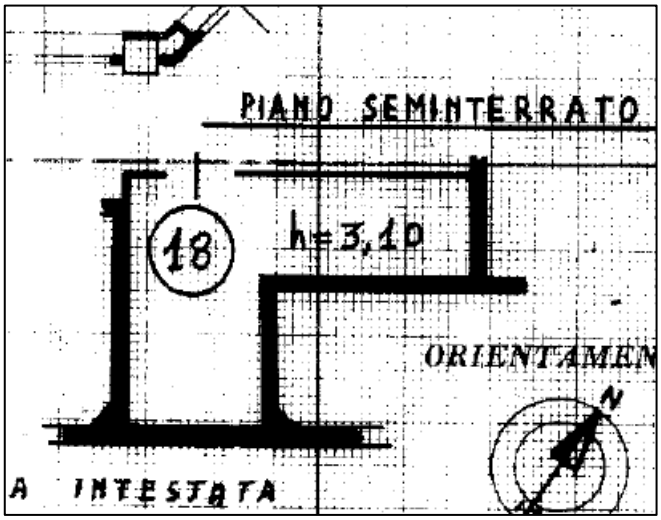
Le difformità riscontrate consistono principalmente in una **diversa distribuzione degli spazi interni**, con diversa configurazione di alcuni locali.

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**.

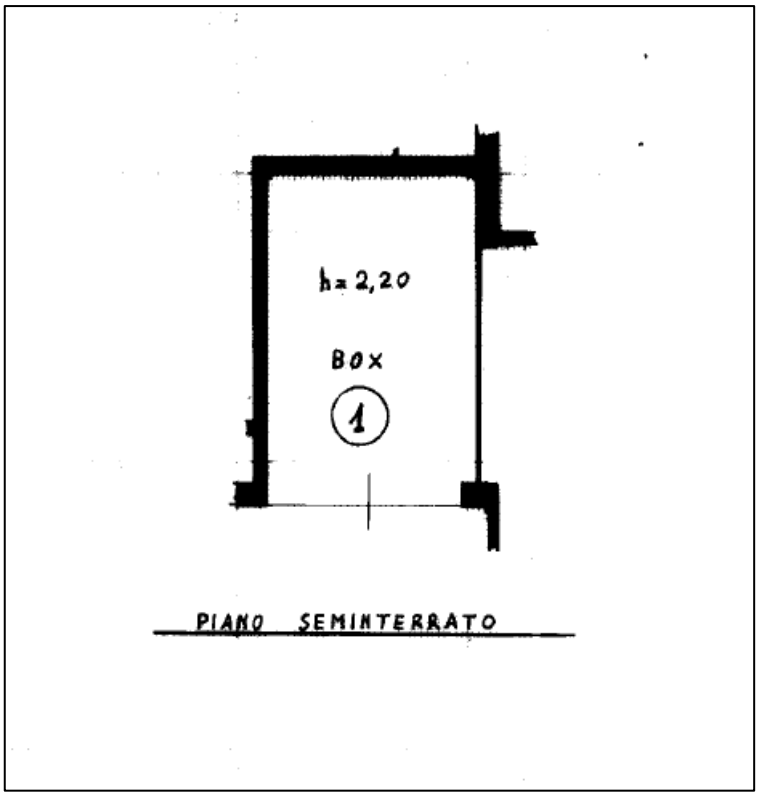
I costi stimati per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:

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

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

Corpo B: Vano autorimessa

La planimetria catastale del **vano autorimessa** risulta invece **conforme sia allo stato di fatto rilevato, sia alla tavola di progetto assentita** ma si evidenzia che il vano autorimessa non è univocamente riconoscibile per la mancanza dell'indicazione del percorso dalla rampa di acceso al piano comune dei box.



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:

Corpo A: Abitazione con cantina

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m^2)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m^2)
Appartamento P.6	190,00	1,00	190,00
Balcone P.6	6,00	0,30	1,80
Balcone P.6	3,00	0,30	0,90
Cantina P. S1	8,00	0,25	2,00
totale	**207,00**		**194,70**

Corpo B: Vano autorimessa

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m^2)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m^2)
Vano autorimessa P. S1	21,00	1,00	21,00
totale	**21,00**		**21,00**

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: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Codice di zona: D20

Microzona catastale n.: 42

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	4300	5600	L
Abitazioni civili	NORMALE	3300	4200	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3300	3600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2900	3200	L
Box	NORMALE	1600	2400	L

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

Valore mercato abitazioni civili prezzo min. 3.300/ prezzo max. 4.200 (€/m^2)

Valore mercato box prezzo min. 1.600/ prezzo max. 2.400 (€/m^2)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO – ZONA: **ORTLES, SPADOLINI, BAZZI** - (consultazione settembre 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) 3.604/ (massimo) 4.958 (€/m^2).

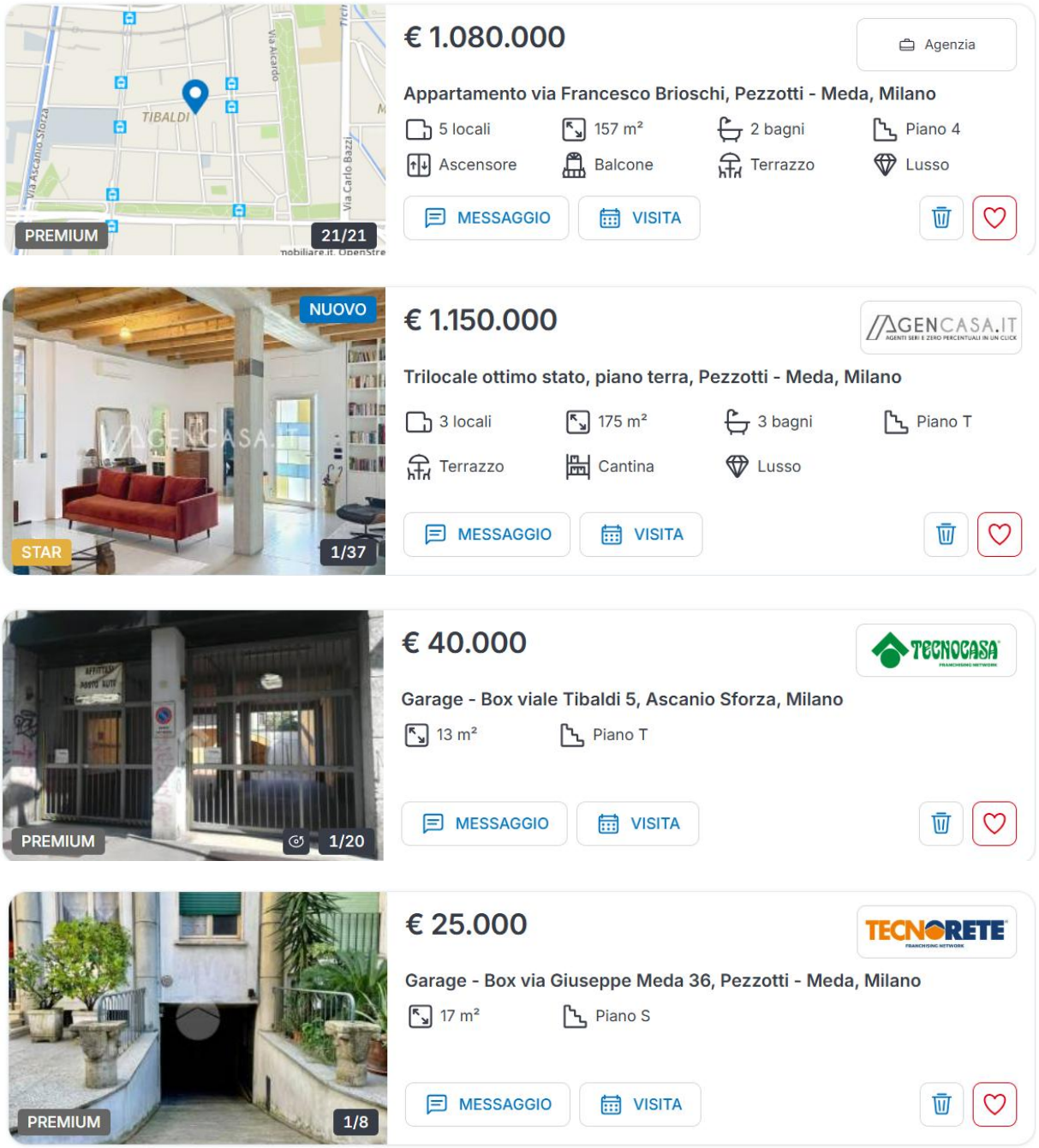


Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Box & Autorimesse"

Valore di compravendita (minimo) 1.305/ (massimo) 1.857(€/m^2).

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 3

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

- dell'appartamento pari a **4.000,00 €/m²**;
- del vano autorimessa pari a **1.500,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m^2)	prezzo medio unitario di mercato (€/m^2)	valore di mercato intero (1/1)
Appartamento	**194,70**	4.000,00	€ 778.800,00
Vano autorimessa	**21,00**	1.500,00	€ 31.500,00
			€ 810.300,00

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 3	**€ 810.300,00**
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-40.515,00
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):	-1.221,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	**€ 764.918,93**

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni

LIBERO € 764.918,93

arrotondato: € 765.000,00

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, non sono emerse criticità ostative alla vendita del bene.

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, 15/09/2026

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- **A.** Visura catastale storica L3
- **B.** Certificati Anagrafici
- **C.** Rilievo fotografico L3
- **D.** Assenza Contratto di locazione
- **E.** APE L3
- **F.** Atto di Provenienza L3
- **G.** Ispezione ipotecaria
- **H.** informazioni Amministratore L3
- **I.** Atti di fabbrica L3
- **J.** Planimetria catastale L3
- **K.** Copia privacy L3