

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 499/2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. CARLO STEFANO BOERCI**

Custode giudiziario: **AVV. TIMPANO PANCRAZIO**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY- LOTTO UNICO
MILANO VIA CARLO PERINI 20



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Beni in MILANO Via CARLO PERINI 20

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A/3 – appartamento

Dati Catastali: foglio 63, particella 532, subalterno 32

Corpo B

Categoria: C/6 – autorimessa

Dati Catastali: foglio 63, particella 532, subalterno 142

Corpo C

Categoria: C/6 – autorimessa

Dati Catastali: foglio 63, particella 532, subalterno 145

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero intero: € 773.000,00

*da occupato: €

Giudizio di divisione

/

Criticità da segnalare

/

LOTTO 001
APPARTAMENTO + AUTORIMESSE

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di MILANO nello stabile denominato R9 avente accesso dal civico 20 di Via Carlo Perini, appartamento di quattro locali, cucina e doppi servizi al piano sesto con annessa cantina al piano secondo interrato; due box ad uso autorimessa pertinenziali all'appartamento siti al piano secondo interrato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 xxx

1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(allegati 1,2,3,4,5,6,7,8,)

CORPO: A - APPARTAMENTO

Intestati:

xxx

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 63, particella 532, subalterno 32**

dati classamento: zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq.182, escluse aree scoperte mq. 165, rendita €1.141,37.

Indirizzo: Via Carlo Perini 20 Piano 6-S2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2010 Pratica n.MI0620082 in atti dal 10/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51512.1/2010)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/08/2009 Pratica n. MI0814739 in atti dal 10/08/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 208013.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2005 Pratica n. MI0365084 in atti dal 04/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74673.1/2005)
- COSTITUZIONE del 17/11/2004 Pratica n. MI0750368 in atti dal 17/11/2004 COSTITUZIONE (n. 8404.1/2004)

CORPO: B- AUTORIMESSA

Intestati:

xx

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 63, particella 532, subalterno 142**

dati classamento: zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.15, rendita €75,87.

Indirizzo: Via Carlo Perini 20 Piano S2

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2022 Pratica n. MI0313924 in atti dal 27/07/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 313924.1/2022)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2005 Pratica n. MI0365104 in atti dal 04/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74693.1/2005)
- COSTITUZIONE del 17/11/2004 Pratica n. MI0750368 in atti dal 17/11/2004 COSTITUZIONE (n. 8404.1/2004)

CORPO: C- AUTORIMESSA

Intestati:

xxx

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 63, particella 532, subalterno 145**

dati classamento: zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.21, superficie catastale totale mq.23, rendita €122,56.

Indirizzo: Via Carlo Perini 20 Piano S2

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2022 Pratica n. MI0313927 in atti dal 27/07/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 313927.1/2022)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2005 Pratica n. MI0365104 in atti dal 04/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74693.1/2005)
- COSTITUZIONE del 17/11/2004 Pratica n. MI0750368 in atti dal 17/11/2004 COSTITUZIONE (n. 8404.1/2004)

Coerenze in contorno (come da certificazione notarile):

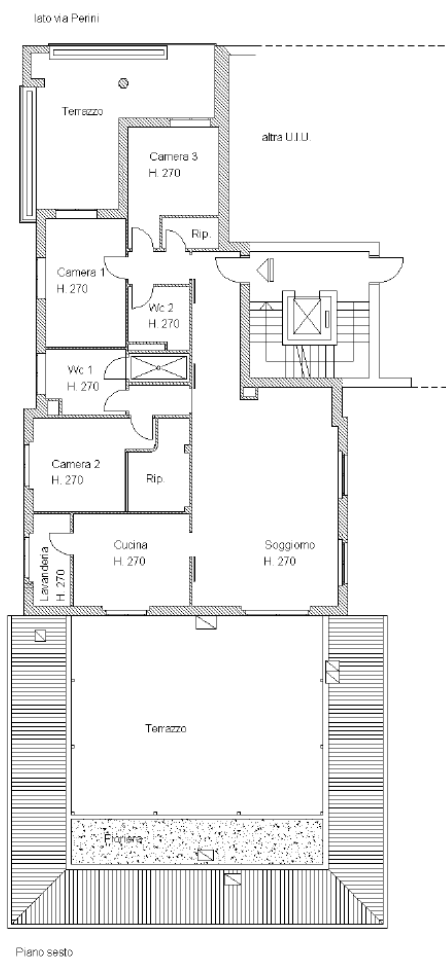
dell'appartamento: Via Perini, proprietà di terzi, enti comuni, prospetto su proprietà di terzi, prospetto su parcheggio ad uso pubblico.

Della cantina: cantine di proprietà di terzi su due lati, corridoio comune, terrapieno;

del box sub.142: autorimessa di proprietà di terzi, area di manovra comune, autorimessa di proprietà di terzi, enti comuni;

del box sub.145: cantine di proprietà di terzi, area manovra comune, autorimessa di proprietà di terzi, corridoio comune;

1.3. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no



Stralcio planimetria catastale appartamento

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: zona nord di Milano, Certosa /Quarto Oggiaro-

Destinazione: mista

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Parco Pubblico Verga, supermercato Esselunga

Principali collegamenti pubblici: stazione Milano Certosa, linee autobus 30,40,57,162,35

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a forma di "U" composto di più piani con giardino interno e comparto box interrato.

L'edificio confina con il parco pubblico Franco Verga

Principali finiture del fabbricato:

- Facciata: mattoncini in cotto e intonaco

- accesso pedonale: porta in alluminio e vetro con apertura automatica
- vialetti interni: lastre cemento
- condizioni generali del complesso residenziale: ottime
- condizioni generali comparto box: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Grande appartamento con quadrupla esposizione sito al piano sesto dotato di due grandi terrazze e con annesso locale cantina

L'appartamento è così composto: corridoio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, locale lavanderia e grande terrazza con accesso dal soggiorno e dalla cucina. Zona notte padronale composta da camera da letto con cabina armadio, grande bagno con doccia e vasca idromassaggio. Zona notte separata composta di due camere da letto, bagno e ripostiglio; terrazza con accesso dalle due camere.

Principali finiture appartamento:

- esposizione: quadrupla,
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle nei bagni;
- pavimenti appartamento: doghe in finto legno, piastrelle nei bagni
- pavimenti terrazze: piastrelle e lastre in gres
- infissi esterni: pvc con doppi vetri
- porta d'accesso: portoncino blindato
- porte interne: alluminio e vetro;
- imp. elettrico: sotto traccia da verificare;
- imp. idrico: sottotraccia da verificare;
- imp. Termico e acqua calda sanitaria: centralizzato (pannelli a pavimento)
- servizio igienico1 attrezzato con lavabo, tazza, bidet vasca e doccia;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime

Due autorimesse di diverse dimensioni, pertinenziali all'appartamento, site al piano secondo interrato

Principali finiture autorimesse:

- pavimentazione: cemento liscio
- pareti: blocchetti cemento
- porta: basculante in alluminio apertura manuale



soggiorno



cucina



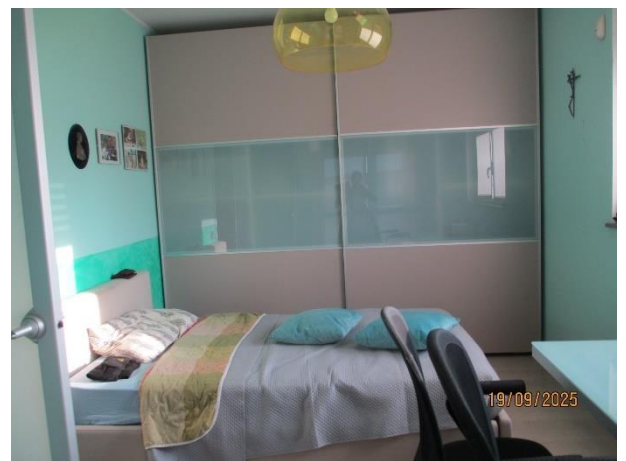
terrazza



camera



bagno



camera

2.4. Certificazioni energetiche

La banca dati CENED non contiene un attestato per l'unità immobiliare oggetto di stima.

Si evidenzia che, allegato all'atto di provenienza vi è un Attestato del 2009, scaduto, che dichiarava l'appartamento in Classe C.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza del custode giudiziario era presente il debitore

A fronte della richiesta l'Agenzia delle Entrate ha inviato Comunicazione che non risultano contratti di locazione **(all. 9)**

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Appartamento + autorimesse

xx

Proprietà 1/1

dal 11.05.2010 ad oggi

In forza di atto di compravendita xxxxx

4.2. Precedenti proprietari

Si evidenzia che essendo la provenienza piuttosto complessa, la scrivente ha preferito estrarre il testo dalla certificazione notarile in atti per non rischiare di trascrivere in modo errato qualche dato.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario in atti implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per nominativo **((all.12)** alla data del 14.10.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

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

.....

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

Convenzione tra xxx e il Comune di Milano per l'attuazione del Programma di Intervento (P.R.U.) n.6.2 ambito di Via Palizzi, atto stipulato il 18.09.1998 rep 108519/10821 Notaio Sergio Barenghi in Milano, trascritto a Milano 1 il 22.07.1999 ai nn. 40518/27263- 40518/27264-

40520/27265-40521/27266-40522/27267.

Con atto Notaio Cesare Cantù in Milano del 5.07.2005 rep. 45220.20873 trascritto a Milano il 26.07.2005 ai nn. 56602/31291, l'autorimessa identificata al foglio 63 particella 532 subalterno 145 è stata assoggettata a vincolo di pertinenzialità.

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 20.05.2010 zxxx derivante da Concessione a garanzia Mutuo fondiario a xxxx

Ipoteca volontaria iscritta il 23.02.2024 xxx derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario a favore xxxx

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 08.08.2024 xxxx

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08.05.2025 xxx

5.2. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxxx che a seguito delle informazioni richieste ha inviato il bilancio consuntivo che si allega (allegato 13)

Millesimi: appartamento 19.16/1000 – autorimessa sub.145 1,30/1000 – autorimessa sub.142 0,82/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: si rimanda al riparto allegato (debito di circa 8.682,99 per il biennio 2023/2024)

Spese straordinarie: l'amministrazione ha evidenziato che nel riparto allegato sono presenti le spese per il rifacimento del terrazzo di proprietà

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 insolite 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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Necessarie opere di adattabilità

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano:

TUC- Tessuto urbano di recente formazione: tessuti urbani a impianto aperto

ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

Limite esenzione dotazioni territoriali (art.11.3 Piano dei servizi)

D02- carta del paesaggio: Ambiti dei piani regolatori recenti- grandi trasformazioni avviate e in completamento

Sensibilità paesaggistica bassa (2)

Fattibilità geologica con modeste limitazioni

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO:

La scrivente ha fatto richiesta di visura di tutte le pratiche edilizie evidenziate nell'atto di provenienza. A seguito della richiesta sul portale dedicato lo sportello unico edilizia ha reperito solamente la seguente pratica:

Denuncia di inizio attività PG.28.872.176/2002 sub del 17.07.2002 RI 37.902/2002 presentata da Consorzio PRU Certosa – **Variante non essenziale a Concessione Edilizia 000097 del 23.04.2002** che comprende: modifiche alla sagoma di balconi e terrazze, spostamento e modifica serramenti esterni, nel rispetto dei RAI prescritti, spostamento vano scala senza aumento di SLP Comune, modifiche a tavolati divisorii interni.

Non è stato possibile reperire successive pratiche edilizie anche a fronte di quesito all'ufficio tecnico.

7.2. Conformità catastale:

corpo A- Appartamento

Al sopralluogo l'unità immobiliare risulta conforme ai contenuti della scheda depositata al NCEU il 10.08.2009

corpo B- autorimessa sub.142

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme ai contenuti della scheda depositata al NCEU il 17.11.2004

corpo C- autorimessa sub.145

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme ai contenuti della scheda depositata al NCEU il 17.11.2004

7.3. Conformità edilizia

corpo A- Appartamento

Lo stato attuale dell'appartamento non è conforme ai contenuti della Variante in corso d'opera del 2002. Le difformità rilevate sono relative a:

- nel bagno padronale risulta inglobata una porzione del disimpegno per creazione vano doccia.
- Diversa conformazione cabina armadio padronale
- Creazione di locale lavanderia contiguo al locale cucina.

corpo B- autorimessa sub. 142

Conforme ai contenuti della pratica edilizia DIA 2002

corpo C- posto auto sub.145

conforme ai contenuti della pratica del 2002-

Note: si segnala che entrambi i box nella tavola grafica allegata alla DIA/2002 sono rappresentati come vano aperto in quanto non sono rappresentate le serrande.

Per il ripristino della conformità dell'appartamento sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 3.500,00 a euro 4.500,00 in considerazione della eventuale complessità della pratica, pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 4.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8. SUPERFICIE COMMERCIALE

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**. 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)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

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

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;

25% qualora non comunicanti

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
appartamento	162	1,00	162
Terrazza soggiorno	70	0,30	21
Terrazza camere	25	0,25	6,25
Cantina	10	0,25	2,50
Totale arrotondato			192,00
Autorimessa sub.142	14	1,00	14
Autorimessa sub.145	23	1,00	23

In considerazione delle grandi dimensioni per le terrazze si è utilizzata superficie utile

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixitè funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 19.09.2025

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

Offerte di vendita: Immobiliare.it- idealista.it (ricerca effettuata in data 14.10.2025

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dai siti per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare, in questo caso le unità immobiliari sono site nella stessa via e si tratta di appartamenti siti nei fabbricati identici a quello di interesse.

1) Via Carlo Perini 18

€275.000 mq.74—piano 4 – classe energetica D-
 stato di manutenzione: buono
 detratto 10%= €/mq 3.344

2) Via Carlo Perini 18

€219.000 mq.60—piano 3– classe energetica E- + box €20.000
 stato di manutenzione: buono
 detratto 10%= €/mq 3.285

2) Via Carlo Perini 21

€389.000 mq.77—piano 8– classe energetica F- + box mq. 22 €30.000
 stato di manutenzione: ottimo
 detratto 10%= €/mq 4.546

la ricerca effettuata è relativa ad appartamenti siti nella stessa via e in edifici facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

Di seguito si espone la tabella delle quotazioni OMI

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate MILANO
 QUARTO OGGIARO
 SACCO
 (2° semestre 2024)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Ottimo	2600	3700	9,1	14
Abitazioni civili	Normale	1850	2550	7	9
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2150	5,2	6,9
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2200	2600	7	9
Box	Normale	850	1400	4	6
Magazzini	Normale	400	700	2,2	3,8
Negozi	Normale	1300	2000	7	13
Uffici	Ottimo	1500	2000	7,3	11
Uffici strutturati	Ottimo	2000	2500	10	13
Capannoni industriali	Normale	600	850	3,4	4,8
Laboratori	Normale	600	1000	3,7	5,8

In considerazione della tipologia del soggetto la scrivente reputa che debbano essere considerati i prezzi esposti per abitazioni civili stato ottimo.

Valori Immobiliari dichiarati- Agenzia dell'Entrate

Per un'ulteriore verifica dei prezzi di mercato la scrivente ha verificato la banca dati di Agenzia delle Entrate relativa ai "valori immobiliari dichiarati": Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. È possibile visualizzare su mappa gli immobili oggetto di compravendita e consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) di ogni immobile compravenduto nell'arco di 500 metri dal soggetto. I prezzi individuati sono i seguenti:

- 1) Compravendita giugno 2025- A/2 mq.100 + c/6 mq. 22+ C/2 mq. 5 =€490.000
- 2) Compravendita giugno 2025- A/2 mq.62 + c/6 mq. 17+ C/2 mq. 4 =€310.000
- 3) Compravendita maggio 2025- A/2 mq. 105 + c/6 mq. 24 + C/2 mq. 7= €455.000
- 4) Compravendita febbraio 2025 -A/2 mq. 116 + C/6 mq. 17 + C/2 mq. 6= €490.000

Detratto il valore dei box gli immobili individuati sono stati compravenduti per un prezzo che va da €/mq.4.050 a €/mq.4.600

9.3. Valutazione LOTTO 001

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

+ ubicazione

+ livello di piano

+ terrazze

+ orientamento

condizioni di manutenzione complesso: ottime

Condizioni manutenzione appartamento: ottime

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare descritta nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto)con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura: €/mq.4.000 per l'appartamento e da €20.000 a €30.000 per le autorimesse, avendo verificato prezzi vendita box nella via, in base alle dimensioni

descrizione	Cat. Catast.	sup. comm.	Valore mq.	valore complessivo	valore di diritto e quota
appartamento	A/3	192	€ 4.000	€ 768.000	
Box sub.142	C/6	14		€20.000	
Box sub.145	C/6	23		€30.000	
Totale				€818.000,00	
Arrotondato					

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	€818.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- €40.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€4.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6)Il creditore procedente è il Condominio	-€0
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€773.100,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€773.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 QUOTA	

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 CONGRITA CANONE LOCAZIONE

/

11. GIUDIZIO DI DIVISIONE

/

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 4 novembre 2025

l'Esperto Nominato
Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

1. Visura A/3
2. Visura C/6 sub.142
3. Visura C/6 sub.145
4. Estratto di mappa
5. Planimetria A/3
6. Planimetria C/6 sub.142
7. Planimetria C/6 sub.145

8. Atto provenienza
9. Comunicazione Agenzia delle Entrate
10. Rilievo fotografico
11. Elenco sintetico formalità nominativo
12. Sollecito visura
13. Bilancio Consuntivo individuale
14. Perizia Privacy

SI SEGNALE CHE CAUSA PESO ECCESSIVO NON SI DEPOSITA LA PRATICA EDILIZIA REPERITA CHE RESTA A DISPOSIZIONE NEL CASO DI RICHIESTA MOTIVATA