

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 741/25

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN MILANO VIA MAC MAHON n. 109

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503
Via Paladini n. 5 - 20133 Milano
Telefono 02/6693402
e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com*

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Esperto: Geom. Michele Berardini



Coerenze appartamento da nord-est in senso orario: cortile comune al mappale 111, porzione di giardino condominiale al mappale 111 accessibile unicamente da abitazione in oggetto, area altra proprietà al mappale 163 con c.t., canna fumaria riscaldamento condominiale, cortile comune del Condominio di via De Predis n. 4 al mappale 163, altra unità stessa scala, vano scala "D" comune.

Coerenze cantina da nord-est in senso orario: locale comune, disimpegno comune, altra unità stessa scala, cortile comune del Condominio di via De Predis n. 4 al mappale 163, altra unità stessa scala.

Coerenze solaio da nord-est in senso orario: cortile comune al mappale 111, vano scala "D" comune, disimpegno comune, altra unità stessa scala.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **72,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 128 – mappale 119 – subalterno 11 – via Mac Mahon n. 109 scala D int. 38 – piano T/S1/5 – z.c. 2 – categoria A/4 – classe 4 – vani 4 – superficie catastale totale mq. 72 / totale escluse aree scoperte mq. 72 – rendita €. 402,84.

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 2/2/2026 prot. MI0101809; già ex denuncia di n.c. presentata il 23/12/1939 prot. 396594).

N.B. La recente variazione catastale presentata dallo scrivente, autorizzata dal G.E. con provvedimento del 7/1/2026, riporta l'esatto stato in essere nel 1939 (epoca originario censimento), poiché avente il solo scopo di far figurare nell'attuale censimento e nella relativa planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto anche la cantina e il solaio annessi. Per quanto riguarda invece lo stato di fatto, peraltro da modificare, verrà rappresentato in apposita variazione catastale subordinata a pratica edilizia, ovvero pratiche che dovranno presentare i futuri aggiudicatari (vedi cap. 4.3.)

Osservazioni

Si evidenzia che l'abitazione in oggetto comunica con una porzione di giardino ritenuta di proprietà condominiale di circa mq. 72, recintata ed unicamente accessibile tramite la portafinestra del locale soggiorno/cucina e scaletta esterna.

Premesso

- che tale porzione di giardino è parte del mappale 111 che identifica l'intera area scoperta del complesso condominiale, facendo presente che in origine l'intera area (mappale 111) unitamente ai fabbricati comprendenti sette scale (mappali 119 parte e 253) era di proprietà I.A.C.P.M. (Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano)
- che nell'atto di cessione dell'unità immobiliare in oggetto da parte di I.A.C.P.M. del 1966 indicato al capitolo 6.2.3. si rileva che tale porzione di giardino non fa parte della consistenza ceduta in proprietà, come dimostra la descrizione e la planimetria allegata, nonché confermato da quanto anche si legge nelle coerenze dell'abitazione: "*ad est giardinetti I.A.C.P.M. in affitto all'alloggio qui venduto*" (precisando che i lati indicati in atto come nord/est/sud/ovest sono da intendersi rispettivamente nord-est / sud-est / sud-ovest / nord-ovest)
- che quanto al punto precedente si riscontra anche in tutti i successivi atti di vendita dell'immobile in oggetto compreso ultimo atto di donazione del 1991
- che in sede di sopralluogo il proprietario ha dichiarato di non pagare alcun affitto per la porzione di giardino utilizzata
- che all'epoca della suddetta cessione la porzione di giardino comunicante ed indicata nelle coerenze, era di proprietà I.A.C.P.M. ed affittata all'assegnatario dell'abitazione in oggetto, affitto che però successivamente si concluse quando il complesso residenziale si trasformò da proprietà I.A.C.P.M. in Condominio a seguito delle cessioni degli alloggi a privati
- che nel Regolamento di Condominio nulla si legge in merito alla fascia cortilizia in lato sud-est del complesso condominiale (mappale 111 parte), suddivisa in più porzioni di giardino ciascuna accessibile unicamente dai relativi appartamenti comunicanti, ma solo che costituiscono proprietà comuni (tra altre): il terreno, il cortile e spazi verdi.



Ciò premesso e da quanto potuto apprendere tramite anche informazioni ricevute dall'A.L.E.R. Milano (già ex I.A.C.P.M.) la quale conferma che la titolarità dell'intera area è da tempo condominiale, e dall'Amministrazione del Condominio, risulterebbe che da quando l'affitto suddetto si è concluso, non sia mai stato eseguito alcun ulteriore atto per formalizzare l'utilizzo della porzione di giardino ritenuta di proprietà condominiale da parte della proprietà dell'appartamento in oggetto comunicante.

L'oggetto della presente relazione e di stima è pertanto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ovvero intera proprietà dell'abitazione con annessi cantina e solaio, come già descritta in questo capitolo, pervenuta in forza degli atti di provenienza indicati al capitolo 6, facendo presente che la successiva valutazione a corpo tiene comunque conto anche della situazione di utilizzo della porzione di giardino condominiale.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a quanto esposto per la porzione di giardino condominiale comunicante con l'appartamento in oggetto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Milano via Mac Mahon n. 109.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via Mac Mahon n. 109 nella zona periferica nord-ovest della città "Ghisolfa-Villapizzone", dotata dei necessari servizi. Il civico 109 è posto nel tratto finale della via, al di fuori della circonvallazione esterna ovvero tra viale Monte Ceneri e piazza Pompeo Castelli.

Nel quartiere sono presenti più complessi condominiali simili a quello in oggetto, realizzati all'epoca dallo I.A.C.P.M.

Caratteristiche

Trattasi di complesso residenziale popolare edificato verso la fine degli anni Venti del secolo scorso, composto da due corpi di fabbrica (mappali 253 e 119 parte) oltre cortile interno e fasce laterali a giardino (mappale 111).

Il corpo a "C", attestato principalmente su strada, comprende le scale A-B-E-F-G, oltre androne d'ingresso comune in cui si trova anche la guardiola del custode.

Il corpo a "stecca" interno comprende le scale C-D, rispettivamente poste agli estremi dell'edificio, in quanto la parte centrale dello stesso con un piano in meno è invece parte del retrostante complesso condominiale di via De Predis n. 4.

Da strada, tramite portone in ferro e vetro, si accede all'androne comune pedonale/carrabile che si apre sul cortile comune centrale. Da quest'ultimo sono raggiungibili gli accessi dei sette corpi scala dei due edifici.

Qui di seguito si descrive la porzione di edificio comprendente la scala D, in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, che si eleva per cinque piani fuori terra oltre sottotetto con solai e piano cantinato seminterrato.

La struttura portante è in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile, con in alcuni punti motivi architettonici dell'epoca; i balconi hanno parapetto in cemento; il tetto a falde inclinate ha struttura in legno e copertura in tegole di laterizio.

Dal cortile comune si accede al vano scala D, chiuso da portoncino in alluminio e vetro, che presenta: pianerottoli in piastrelle di graniglia; pareti tinteggiate; scala con pedate in pietra; ringhiera in profilato di ferro.

La scala D è sprovvista di impianto ascensore e dispone di impianto citofonico.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è a servizio di quattro complessi condominiali.

Il fabbricato, tenuto conto della tipologia e vetustà, risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

Portineria: presente nell'ingresso principale.

Presenza di barriere architettoniche: sì.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano terreno rialzato della scala "D" risultano due appartamenti, tra cui quello in oggetto composto da: soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e disimpegno. Attualmente il soggiorno/cucina comunica direttamente con l'ingresso/disimpegno (vedi capitolo 4.3.).



L'abitazione prospetta tre fronti.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nella zona in cui è attrezzata la cucina e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. Nel bagno sono in opera: box doccia in muratura, lavandino, bidet e w.c.

Una camera ha porta in legno e vetro a due battenti mentre l'altra camera ed il bagno hanno porta in legno scorrevole.

I serramenti esterni dei locali sono in alluminio e vetrocamera protetti da persiane ad ante in metallo; quello del bagno è in ferro e vetro, privo di oscuranti. La porta d'ingresso è in legno e quella dietro interna è in legno e vetro, entrambe a due battenti.

Il riscaldamento centralizzato è diffuso da radiatori dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori; nel bagno è installata caldaia acs. Risulta impianto di condizionamento con motore esterno in facciata e split interno.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,50 che nel disimpegno è ridotta stante sovrastante ripostiglio aereo, con apertura chiusa da sportelli verso soggiorno/cucina.

La camera d'angolo è stato consentito di visionarla solo dalla porta senza potervi entrare, potendo però rilevare che nella stessa è presente un soppalco s.p.p. con struttura in ferro e legno (ritenuto da smantellare vedi capitolo 4.3.).

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da rifare/modificare, risulta in discrete condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

All'appartamento è annesso vano cantina al piano seminterrato, che presenta: porta in ferro; pavimento in ceramica; pareti intonacate; finestre in ferro e vetro; altezza circa m. 3,00; scadenti condizioni.

All'appartamento è annesso altresì vano solaio al piano quinto sottotetto, che presenta: pavimento in cemento; pareti intonacate; struttura a vista del tetto in legno e copertura in tegole; altezza max circa m. 2,25 / min. circa m. 0,40 ; scadenti condizioni e la porta d'accesso è mancante.

N.B. Fermo restando quanto detto nelle osservazioni al cap. 1 relativamente alla porzione di giardino di proprietà condominiale, recintata e che risulta accessibile unicamente dall'appartamento in oggetto tramite la portafinestra del soggiorno/cucina, si descrive sommariamente la stessa: superficie circa mq. 72; in parte pavimentata con piastrelle in ghiaia ed in parte a verde.

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)

Lotto unico

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	11	appartamento	T	68,50	100%	68,50
unico	11	cantina	S1	12,40	25%	3,10
unico	11	solaio H. > 1,50 m.	5	3,60	25%	0,90
unico	11	solaio H. < 1,50 m.	5	7,00	0%	0,00
Totale superficie commerciale circa mq.						72,50
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						72,00

N.B. La superficie della porzione di giardino di proprietà condominiale, già indicata al cap. 1 ed avente superficie pari a circa mq. 72, non è compresa nel calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto.

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti: non fornite.



3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento in oggetto risulta abitato dal proprietario esecutato e suoi familiari (che utilizzano anche cantina/solaio annessi), situazione occupativa che verrà meglio esposta dal custode giudiziario.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo del proprietario, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Si allega certificato anagrafico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 7/11/2025)

4.2.1. Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore _____ sede Milano, trascritto il _____ ai n.ri 46320/25462 contro _____ nato a Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

pignoramento: a favore _____ sede Milano, trascritto il _____ ai n.ri 17585/12718 contro _____ nato a _____ il 30/1/1949. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

pignoramento: a favore _____ sede Milano, trascritto il _____ ai n.ri 52858/37847 contro _____ nato a _____ il 30/1/1949. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Premesso che non è stato possibile stabilire lo stato originario autorizzato, poiché il Comune non ha reperito gli atti di fabbrica, e che non risulterebbero pratiche edilizie successive per l'abitazione in oggetto, è probabile che lo stato autorizzato di quest'ultima possa essere quello rappresentato nell'originaria planimetria catastale del 1939 riportato anche nella recente variazione a firma dello scrivente.

Rispetto quindi al presumibile stato autorizzato si rilevano le seguenti difformità realizzate senza titolo abilitativo:

- modifica della parete interna divisoria tra soggiorno/cucina e bagno, che ha eliminato la piccola zona rientrante del locale incorporandola nel servizio, e risulta mancante la porta e relativo serramento sopra luce tra bagno e zona w.c.
- demolizione della parete con porta, tra disimpegno e soggiorno/cucina, il tutto necessario per disimpegnare anche il bagno e pertanto da ripristinare
- formazione di ripostiglio aereo sovrastante il disimpegno
- diversa conformazione del vano in cui è inserita la porta della camera in angolo
- formazione di soppalco s.p.p. nella camera in angolo, struttura che si ritiene da smantellare

Lo stato difforme e da modificare dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia con opere, a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale recentemente presentata dallo scrivente, ed autorizzata dal G.E., non rappresenta lo stato di fatto, peraltro da modificare, bensì l'originario ed esatto stato dell'abitazione già indicato nella planimetria catastale del 1939.



La recente variazione è stata presentata con l'unico scopo di far figurare nell'attuale censimento e nella relativa planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, anche la cantina e il solaio annessi che non comparivano nell'originario censimento. Lo stato di fatto, comunque da regolarizzare eseguendo quanto necessario, verrà rappresentato in apposita variazione catastale subordinata alla pratica edilizia (vedi punto precedente).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato. Si evidenzia che in base alle attuali disposizioni catastali, risulterà necessario in sede di variazione catastale per mutazione dello stato dell'appartamento, eseguire anche lo scorporo sia della cantina che del solaio (ad oggi accessori censiti unitamente all'abitazione) al fine di ottenere per l'abitazione e per ciascun accessorio censimenti autonomi.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 5.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del "Condominio via Mac Mahon n. 109 sede Milano", nonché l'Amministrazione del "Condominio Centrale Termica di via De Predis 2/4 – via Mac Mahon 107/109 sede Milano", hanno prodotto rispettivamente il 26/1/2026 e il 15/1/2026 dichiarazioni con allegati da cui risulta a tali date quanto segue:

CONDOMINIO VIA MAC MAHON 109

- importo totale scoperto a tale data: €. 8.734,94 (vedi dettaglio importi in allegato)
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali circa: €. 1.600,00 / €. 1.700,00
- spese straordinarie per interventi già eseguiti: circa €. 400,00
- spese straordinarie deliberate: nessuna
- millesimi di proprietà: 12,224/988,449

L'Amministrazione ha fornito anche copie del Regolamento di Condominio e del C.I.S. (verifiche di primo livello).

Da atti di provenienza risulta che originariamente il complesso residenziale al civico 109 era composto dal Condominio scale A-B-E-F-G e dal Condominio scale C-D, poi diventati unico Condominio come confermato dall'Amministrazione.

CONDOMINIO CENTRALE TERMICA

- importo totale scoperto a tale data: €. 7.433,67 (vedi dettaglio importi in allegato)
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali circa: €. 1.600,00
- spese straordinarie deliberate: nessuna
- millesimi di proprietà: 0,176/60,015

L'Amministrazione ha fornito anche copia del Regolamento di Condominio C.T.

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta degli importi per spese condominiali insolite relative agli ultimi due esercizi del Condominio e del Condominio C.T..

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalle situazioni condominiali.

N.B. 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 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a

_____ (cognome), _____ (nome)
nato a _____ il 30/1/1949 intera proprietà

in base al seguente atto:

- atto di donazione in data 28/1/1991 notaio dr. Riccardo Ivaldi rep. 62783/3066, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 19/2/1991 ai n.ri 8278/6140, con il quale _____ il 14/3/1933 donava a _____ nato a _____ il 30/1/1949 l'unità immobiliare in oggetto.

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

In tale atto il donatario dichiarava di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

6.2. Precedenti proprietari

6.2.1. _____ il 14/3/1933 (intera proprietà), in forza di compravendita in data 24/6/1971 notaio dr. Antonio Zaraga rep. 80966/19689, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il 15/7/1971 ai n.ri 47064/37663, per acquisto da _____ nata a Milano il 4/8/1936.

6.2.2. _____ nata a Milano il 4/8/1936 (intera proprietà), in forza di compravendita in data 15/6/1971 notaio dr. Antonio Zaraga rep. 80822/19605, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il 24/6/1971 ai n.ri 42457/33978, per acquisto da _____ nato a Villanova d'Arda il 13/5/1911.

6.2.3. _____ nato a _____ il 13/5/1911 (intera proprietà), in forza di atto di cessione in data 16/12/1966 notaio dr. Antonio Zaraga rep. 66607, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il 13/1/1967 ai n.ri 3257/2606, per cessione da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano sede Milano (I.A.C.P.M.)

N.B. Negli atti al capitolo 6.2. l'immobile in oggetto era indicato con i dati del cessato catasto Sez. Musocco Fg. 16 mapp. 3977 sub. 11 (poi nel nuovo catasto divenuto Fg. 128 mapp. 119 sub. 11), e all'atto di cessione da parte dello I.A.C.P.M. è anche allegata planimetria che identifica sia l'abitazione che la cantina ed il solaio annessi.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto potuto accertare si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile in oggetto è stato edificato precedentemente al 1/9/1967, tenendo conto che come da comunicazione ricevuta dal Comune di Milano, a seguito di richiesta accesso atti eseguita dallo scrivente, gli atti di fabbrica relativi al complesso condominiale di via Mac Mahon n. 109, comprendente lo stabile suddetto, risultano indisponibili.

Anche Le ricerche finalizzate a reperire l'Abitabilità hanno avuto esito negativo.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso, del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il valore a corpo dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).



8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili liberi

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annessi cantina e solaio	72,00	€ 240.000,00

N.B. valutazione a corpo già dedotta dei costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3) e dell'importo per spese condominiali insolte relative agli ultimi due esercizi (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso

8.4. 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: - € 12.000,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.) già dedotte

spese condominiali insolte relative agli ultimi due esercizi a carico dei futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.): già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessi cantina e solaio	€ 240.000,00	€ 228.000,00

8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso.

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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.
Milano, 6 Febbraio 2026

L'esperto
Geom. Michele Berardini

segue elenco allegati



Allegati:

- all. 1 – estratto mappa N.C.T.
- all. 2 – n. 1 visura N.C.E.U.
- all. 3 - n. 1 planimetria N.C.E.U. del 2026
- all. 4 – EX planimetria N.C.E.U. del 1939 sostituita da quella attuale
- all. 5 – planimetria stato di fatto
- all. 6 – fotografie
- all. 7 – comunicazione del Comune per atti di fabbrica indisponibili
- all. 8 – titolo e nota trascrizione donazione 1991
- all. 9 – titoli provenienze sino a cessione I.A.C.P.M.
- all. 10 – certificato anagrafico
- all. 11 – situazioni condominiali: Condomino + Condominio Centrale Termica
- all. 12 – regolamento Condominio
- all. 13 – regolamento Condominio Centrale Termica
- all. 13 – situazioni condominiali: Condominio e Cond. C.T.
- all. 14 – C.I.S. verifiche primo livello
- all. 15 – inquadramento di zona

