

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1072/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO sito in:
MILANO - via privata Michele Faraday n. 10



Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237

Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938

C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151

con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4

e-mail: ala@fastwebnet.it

p.e.c. : ambrosino.3237@oamilano



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione dei beni.
3. Stato occupativo.
4. Provenienza.
5. Vincoli e oneri giuridici.
6. Debiti condominiali e altre informazioni.
7. Regolarità urbanistica - edilizia - catastale.
8. Consistenza.
9. Stima.
10. Giudizio congruità canone di locazione.
11. Giudizio di divisibilità.
12. Criticità da segnalare.

RIEPILOGO DATI – VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA

Corpo UNICO

Nell'edificio sito in **Milano, via Privata Michele Faraday, n° 10** in complesso condominiale dotato di piscina **intera piena proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE oltre vano cantina** (trilocale e servizi) **al piano terzo**, composto da **ingresso, cucina abitabile, piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno, camera, bagno, oltre cantina di pertinenza al piano interrato**

- Fg. 542, part. 263 - sub. 11 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 4,5 vani - sup. cat. 67 mq. - rendita € 511,29 - (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 3758 del 15/03/1971 - all. C)

Categoria: **A/3 [Abitazioni di tipo economico]**.

- Stato occupativo

Al sopralluogo risulta in uso al debitore esecutato.

- Contratti di locazione in essere

Nessuno

- Comproprietari

Nessuno

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Appartamento uso residenziale	Lotto unico	mq. 64	€. 290.000,00	€. 290.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 15.000,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 00,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 275.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 205.000,00



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano, **via privata Michele Faraday Sapri, n° 10**, consistente in **APPARTAMENTO sito piano terzo** (trilocale con due balconi e cantina), composto da **ingresso, cucina abitabile, piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno, camera, bagno, oltre cantina di pertinenza al piano interrato.**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **intera piena proprietà (1/1).**

1.3. Identificazione catastale secondo le attuali risultanze (all. C)

Intestazione:

- **ANDREANI Guido** nato a **Pavia** il **02/03/1973** (c.f.: **NRD GDU 73C02 G388E**), **proprietà per 1/1;**

identificazione:

- **Fg. 542, part. 263 - sub. 11 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 4,5 vani - sup. cat. 67 mq. - rendita € 511,29 - indirizzo: comune di Milano, via Privata Michele Faraday n. 10 piano 3/S1);**
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 3758 del 15/03/1971 - **all. C**)
VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

1.4. Coerenze da nord in senso orario:

dell'appartamento: altra unità immobiliare sub. 11, cortile comune da tre lati e altra unità al sub. 13, corridoio, parti comuni e altra unità al sub 13;

della cantina: altra unità al sub. 18; corridoio e cortile comuni da due lati.

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: semiperiferica (zona Barona – Ludovico il Moro) - di non recente formazione a vocazione prevalentemente residenziale di medio/alta densità, con tessuto saturo e presenza nell'immediato contorno di tipologie prevalentemente residenziali con parte di commerciale terziario e artigianale/produttivo nel contorno più esteso, oltre presenza di centro sportivo adiacente e Naviglio Grande a brevissima distanza.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione prevalente: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 200 mt. fermata dei mezzi pubblici di superficie (linea tramviaria n. 2).

Principali collegamenti viabilistici: via Ludovico il Moro / via Ettore Ponti.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. S dossier fotografico n. 7 pose)

Esteso complesso residenziale edificio costituito da cinque edifici gemelli di cinque e nove piani fuori terra oltre al piano interrato adibito prevalentemente a cantine, ubicato con estensione cortilizia di ambito condominiale tra le vie Guglielmo Guintellino e Privata Michele Faraday, con accesso pedonale/carraio da quest'ultima al civico n. 10, con percorsi, spazi ed articolazione interna piantumata e dotata di attrezzature collettive (piccolo parco giochi e piscina).

- **struttura:** ossatura in c.c.a., solai misti, tamponamenti in laterizio;
- **copertura:** a falde di bassa pendenza con elementi minuti in laterizio (tipo tegole);
- **facciate:** rifinite con rivestimento omogeneo in piastrelle di clinker smaltato, con parte superiore dei parapetti balconi (in aggetto) in balaustra in ferro verniciato;
- **accesso:** indiretto tramite guardiola comune da portone vetrato in alluminio che convoglia in ambito cortilizio scoperto fino al vano scala dell'edificio d'ambito composto da nove piani fuori terra (indenticato con lettera B) .
- **atrio:** medio di tipo elegante con portone in telaio di alluminio e vetro, pareti rivestite interamente in marmo, contorni porte in marmo pavimentazione in conci di marmo;
- **scala:** con gradini e piani in marmo, ringhiera e corrimano in ferro, pareti in intonaco plastico;
- **ascensore:** presente;
- **PISCINA CONDOMINIALE;**
- **servizio di portineria:** presente a tempo pieno;
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni:** più che discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. C - all. S dossier fotografico n. 11 pose)

Unità immobiliare sita in Milano (zona Magenta-Castello) via Aurelio Saffi n. 15, consistente in appartamento ad uso residenziale (trilocale e servizi) posto al piano terzo, composto da ingresso, cucina abitabile, piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno, camera, bagno, oltre cantina di pertinenza al piano interrato.

Appartamento

- **altezza dei locali:** mt. 2,87 circa;
- **esposizione:** doppio affaccio nord/est – sud/ovest (giardino comune);
- **porta di accesso:** in legno (non blindata);
- **infissi esterni:** parte in legno verniciato con vetro semplice e parte in alluminio con v.c.;
- **sistema di oscuramento:** avvolgibili (tapparelle) in pvc;
- **porte interne:** a battente in legno con ampi riquadri in vetro;
- **pareti:** rifinite con tinteggiatura vinilica; piastrelle ceramiche decorative in bagno (cm. 15x15 ad h. mt. 2,10) ed in cucina (cm. 15x15 ad h. mt. 1,65);
- **pavimenti:** misti in marmo per ingresso, disimpegno e soggiorno; piastrelle ceramiche in bagno, cucina e balconi; lamparquet per la camera
- **impianto citofonico:** presente (solo audio);
- **impianto elettrico:** sotto traccia di tecnologia non recente, ma con messa a norma con dichiarazione del 2007 (all. G);
- **impianto idrico:** sotto traccia, distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e cucina);
- **impianto termico:** centralizzato con attuale alimentazione a gas metano e distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti (tipo convettori non dotati di termo-valvole e ripartitori per la contabilizzazione dei consumi);



- **impianto climatizzazione:** a split (di tipo obsoleto) presente nel soggiorno;
- **acqua calda sanitaria:** condominiale;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca in ghisa smaltata;

Cantina

- **porta d'accesso:** in lamiera verniciata;
- **pavimento:** in battuto di cemento;
- **pareti e plafone:** al rustico con parziale tinteggiatura;
- **punto luce:** presente.
- **feritoia aria/luce:** non presente

stato manutentivo: scarso con finiture risalenti all'epoca della originaria costruzione.

2.4. Certificazioni energetiche

L'unità immobiliare **NON RISULTA CENSITA AL CATASTO ENERGETICO** ed è quindi priva della attestazione di prestazione energetica APE di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/2009.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'unità immobiliare **RISULTA DOTATA SOLO PARZIALMENTE della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37. (all. G)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo per la visione dei beni è avvenuto il 20/04/2021 alla presenza del nominato custode giudiziario (Avv. Roberto Rondinelli) ed in tale circostanza l'esecutato ha dichiarato che il bene è attualmente in uso al debitore esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

ANDREANI Guido nato a **Pavia** il **02/03/1973** (c.f.: **NDR GDU 73C02 G388E**);

Piena proprietà in forza dell'atto di acquisto in autentica del Notaio Antonio Trotta di Vigevano in data 08/02/2007, n. 119947/39747 di rep./racc., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^a il 13/03/2007 ai nn. 18237/10552, di potere **Brunetti Bruno** con sede in Milano (all. P).

4.2. Precedenti proprietà anteriormente al ventennio

Vedi certificazione notarile in atti.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Danilo Golia Di Raffaele Notaio in Casatenovo (LC), che fa stato fino al 21.11.2025, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate, risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**
nessuna
- **Misure Penali:**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**
nessuno
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
nessuna .
- **Eventuali note/osservazioni:**
nessuna.

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta il 13.03.2007 ai n.ri. 518238/4067: presso RR. II. di Milano 1[^], derivante da concessione a garanzia di mutuo per €. 200.000,00 (capitale 100.000,00) **contro ANDREANI Guido** nato a **Pavia** il **02/03/1973** (c.f.: **NDR GDU 73C02 G388E**), **a favore** INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino.
- **Pignoramenti**
Pignoramento trascritto il 24.06.2015 ai n.ri. 34091/24077: presso RR. II. di Milano 1[^]; verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 21063 **contro ANDREANI Guido** nato a **Pavia** il **02/03/1973** (c.f.: **NDR GDU 73C02 G388E**); **a favore** CONDOMINIO DI VIA FARADAY 10 MILANO con sede in Milano (c.f.: 80303980157), fino alla concorrenza di €. 7.554,91, oltre interessi e spese.
Pignoramento trascritto il 31.10.2025 ai n.ri. 77177/54984: presso RR. II. di Milano 1[^]; verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 20924 del 20/10/2025 **contro ANDREANI Guido** nato a **Pavia** il **02/03/1973** (c.f.: **NDR GDU 73C02 G388E**); **a favore** CONDOMINIO DI VIA FARADAY 10 MILANO con sede in Milano (c.f.: 80303980157), fino alla concorrenza di €. 14.545,27, oltre interessi e spese.
- **Altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Eventuali osservazioni**
Nessuna
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.



6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente amministrato dallo Studio Ferrarini via A. da Schio n. 8, Milano, che ha fornito le informazioni seguenti:

- millesimi di proprietà: 6,33/913,46; - millesimi di riscaldamento: 6,95/1000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si segnala che la gestione amministrativa va dal 01/gennaio al 31/dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2025 (consuntivo)	€.	2.516,57
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2026 (consuntivo)	€.	2.606,50
Totale spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	15.210,45
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora azionate al momento della perizia	€.	0,00
Morosità collettiva condominiale insolute alla data della perizia:		N. P.

N.B. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire le informazioni relative agli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Servizio di portineria a tempo pieno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare ubicata al piano terzo (quarto fuori terra) all'interno di un edificio non dotato di rampa o servoscala, e quindi privo di qualsiasi ausilio atto al superamento di barriere e/o dislivelli, **NON CONSENTE VISIBILITA' ED ACCESSIBILITA'**.

7. REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'unità immobiliare costituisce porzione di uno stabile il cui complesso è stato edificato in forza di Licenze Edilizie n. 2495 – 2497 - 2498 – 2499 - 2500 del 12/08/1968 e varianti n.781 del 12/04/1974 (fabbricato A), n. 782 del 12/04/1974 (fabbricato B), n.780 del 12/04/1974 (fabbricati C/D) e n.2562 del 16/04/1974 (fabbricato E)

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano:

- Certificato agibilità/abitabilità n. 260 del 22/10/2009 – atti PG 793950/09 (all. E)

○ Regolarità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme all'assetto distributivo originariamente rappresentato dalla scheda planimetrica catastale coerente rispetto a quanto depositato in atti di fabbrica di cui alle licenze e varianti indicate. Dal sopralluogo non si sono rilevate opere di modica.

○ Attuale destinazione urbanistica:

nel P.G.T. in vigore in TUC "Tessuto urbano consolidato", come ARU "Ambiti di Rinnovo Urbano" tipologie di intervento di cui al Titolo II Capo IV, le cui prescrizioni specifiche sono riferite all'art. 23 delle N.T.A., per il quale si raccomanda una attenta lettura circa eventuali interventi da apportare in caso di modifiche e/o opere di particolare rilevanza (all. D).

7.2. Conformità catastale:

I dati e relativa planimetria (all. C), rappresentano il bene nell'attuale consistenza e distribuzione.

7.3. Costi stimati per regolarizzazione/adeguamento:

Non necessari



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,25 circa. La superficie commerciale è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, muri d'ambito al 50%, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 - DPR n. 138 del 23/03/1998 Consulta Prof.ti Imm.ri, Consulente Immobiliare etc.) come segue:

Destinazione <i>Non residenziale</i>	Superf. Lorda <i>mq.</i>	Coeff.	Sup. Commerc. <i>Mq.</i>	Esposizione	Condizioni
Appartamento	61,00	1	61,00	n.est / s.ovest	scarse
Balconi	8,00	0,25	2,00		
Cantina	3,00	0,33	1,00		scarse
Mq. totali	72,00		64,00		

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- gli eventuali oneri condominiali arretrati.

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa e pertanto il valore dei beni, così definito, può essere considerato il "più probabile valore di mercato" 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 e parametri estimativi

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- TeMA 1° semestre 2025, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare primavera 2025;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2025;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).



9.3. Valutazione:

APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE

Destinazione	Superficie lorda	Valore medio unitario al mq.	Valore complessivo	Valore intero
Residenziale	mq. 64	€. 4.531,00	€. 290.000,00	€. 290.000,00

Riepilogo

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Appartamento + vano cantina	Lotto unico	mq. 64	€. 290.000,00	€. 290.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €.	15.000,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €.	0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €.	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €.	00,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 275.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 205.000,00

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.

IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Nell'edificio sito in **Milano, via Privata Michele Faraday, n° 10** in complesso condominiale dotato di piscina **intera piena proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE oltre vano cantina** (trilocale e servizi) **al piano terzo**, composto da **ingresso, cucina abitabile, piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno, camera, bagno**, oltre **cantina di pertinenza al piano interrato**

- Fg. 542, part. 263 - sub. 11 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 4,5 vani - sup. cat. 67 mq. - rendita € 511,29 - (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 3758 del 15/03/1971 - all. C)

- **Coerenze da nord in senso orario:**

- **dell'appartamento:** altra unità immobiliare sub. 11, cortile comune da tre lati e altra unità al sub. 13, corridoio, parti comuni e altra unità al sub 13;
- **della cantina:** altra unità al sub. 18; corridoio e cortile comuni da due lati.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non locato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Indivisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La relazione si compone di n. 10 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente presso la Cancelleria della Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 23 febbraio 2026

Il perito
arch. Luigi Ambrosino

Allegati

- **A** - localizzazione comunale;
- **B** - foto satellitare;
- **C** - scheda planimetrica catastale in scala 1:200 con visura;
- **D** - N.T.A. del PGT;
- **E** - certificato di agibilità;
- **F** - dossier fotografico (18 pose interno/esterno dei luoghi).
- **G** - certificazione impianti;
- **N** - attestato invio relazione;
- **P** - titolo di provenienza;

