

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 701/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: box sito in Milano via Federico Confalonieri 25



FOTO ESTERNO

## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali attuali**

Bene immobile in Milano, via Federico Confalonieri 25;

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 226, particella 52, subalterno 209;

### **Stato occupativo**

all'atto dell'accesso il bene risultava nella disponibilità dei due esecutati e adibito a ricovero di materiali vari;

### **Contratti di locazione in essere**

Non risulta in essere alcun contratto di locazione registrato, come comunicato dall'Agenzia dell'Entrate;

### **Comproprietari**

Non vi sono altri comproprietari oltre ai due debitori esecutati che risultano essere proprietari della quota di 1/2 ciascuno del bene pignorato in regime di comunione dei beni;

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero:

**€ 65.000,00**

# LOTTO UNICO

(Autorimessa - Box)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Federico Confalonieri 25, unità immobiliare posta al piano terzo Interrato composto da Box del tipo singolo;

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di proprietà di XXXXXX C.F. XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX, e per la restante quota di 1/2 di proprietà di XXXXX C.F.: XXXXXX, nato in XXXXXX il XXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno oltre i due esecutati

### 1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato: XXXXXXXX quota di 1/2 e XXXXXX quota di 1/2;

dati identificativi: **fg. 226, part. 527, sub 209;**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale mq 17, Rendita Catastale € 147,19;

Indirizzo: via Federico Confalonieri – Piano 3° Interrato;

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile;

### 1.4. Coerenze:

a Nord box di altra proprietà di cui al Sub 210; a Est box di altra proprietà di cui al Sub 181; a Sud box di altra proprietà di cui al Sub 208; a Ovest corsello comune di manovra;

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano;

Fascia/zona: Semicentrale (compresa tra Stazione Garibaldi e Stazione Centrale);

Destinazione: Zona Prevalentemente Residenziale con presenza significativa di attività Commerciali e Terziarie;

Tipologia prevalente: Abitazioni, Uffici e Negozi di vario genere;

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

Servizi offerti dalla zona: Presenza di esercizi commerciali per la ristorazione, negozio della grande distribuzione (Supermarket), Uffici della P.A. e Uffici privati; oltre alla presenza nelle vicinanze delle Stazioni ferroviarie Centrale e Garibaldi.

Principali collegamenti pubblici: Nelle vicinanze fermate bus ATM (via Pola - via Melchiorre Gioia) e MM 5 (linea lilla), più distanti stazioni delle MM 2 (linea verde), MM 3 (linea gialla);

Collegamento alla rete autostradale: la rete autostradale e tangenziali risultano essere alquanto distanti.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne e parti comuni

- Il compendio immobiliare dov'è compreso il bene pignorato è a otto piani (nove piani fuori terra), composto da un corpo A, un corpo B destinati a residenza e un terzo corpo di otto piani fuori terra, sito in mezzo ai due corpi precedentemente descritti, destinato ad attività terziarie, oltre a tre piani interrati per i autorimesse – box privati e vani cantine. Il compendio è stato realizzato tra la fine degli anni '90 del secolo scorso e primissimi anni del 2000. L'accesso carraio al compendio avviene da via Confalonieri, invece l'accesso pedonale avviene sia da via Confalonieri e sia da via Sebenico;
- Struttura edificio: telaio in c.a. più solette in latero-cemento con getto in opera; per i piani interrati telaio in c.a. e muri d'ambito dei vari box in blocchi di cemento vibro-compresso; le fondazioni si presume realizzate su platea o plinti di fondazione;
- muri di tamponamento piani f.t: doppia muratura, dotata, si presume di coibentazione;
- facciate: intonaco sagomato e lastre di pietra color chiaro;
- copertura: è del tipo piano;
- recinzione edificio su strada: è in tondini di alluminio;
- giardino – cortile: nell'area esterna condominiale sono presenti aiuole piantumate dotate di illuminazione artificiale con lampioni a stelo;
- accesso pedonale da strada: è a doppio battente, è realizzato con il medesimo materiale della recinzione; è presente pure un accesso pedonale da via Sebenico;
- accesso carraio da strada: si accede da via Confalonieri, è a doppio battente realizzato con medesimo materiale della recinzione, è dotato di apertura a distanza con telecomando, oltre che apertura manuale con chiave; accesso e uscita con rampa unica su via Confalonieri;
- rampa d'accesso e uscita: è in cemento cannettato;
- vano scala: sono presenti n. 2 vani scala, uno fronte via Confalonieri e l'altro via Sebenico, entrambi mettono in comunicazione diretta i piani fuori terra con i piani interrati delle autorimesse-box privati e vani cantine. I vani scale sono in c.a., dotati di corrimano, le pareti pitturate in color beige;
- ascensore: sono presenti n. 2 ascensori installati nei due vani scala sopra descritti, entrambi mettono in comunicazione diretta i piani fuori terra con i piani interrati delle autorimesse-box privati e vani cantine, sono rifiniti in pannelli di acciaio lucido, l'apertura delle porte ascensore ai piani interrati autorimesse – box avviene solo con chiave per motivi di sicurezza; apertura automatica;
- corsello comune per accesso al box: ha il pavimento in cemento al quarzo, le luci del corsello sono al neon, sono presenti luci di emergenza, è presente il sistema antincendio del tipo "a pioggia" installato sul soffitto, oltre a vari estintori dislocati in vari punti del piano interrato;
- Infissi comuni piani interrati: sono presenti porte REI (porte tagliafuoco) ai piani interrati adibiti ad autorimesse-box;
- portineria: assente, vi è solo servizio di pulizia;
- condizioni generali dello stabile: buono stato d'uso;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'unità immobiliare pignorata è sita al piano terzo interrato ed è costituita da un'autorimessa – box per il ricovero di una sola autovettura.

#### **Autorimessa - box:**

- pareti: sono in blocchetti di cemento vibro-compresso, privi di intonacatura e pitturazione (sono al grezzo);
- pavimento: è realizzato con medesimo materiale del corsello comune;
- soffitto: è in lastre di predalles; è installato a soffitto medesimo tipo di impianto antincendio presente nel soffitto del corsello comune;
- porta d'accesso: è del tipo basculante, è in metallo, ha apertura solo manuale, sulla maniglia di apertura è riportato il numero 343. Tale numero è riportato pure sull'interruttore generale esterno del box. Il box pignorato è il settimo box sul lato sinistro del corsello comune entrando dalla rampa, compartimento A;
- imp. elettrico: il box è dotato di luce artificiale, l'impianto è sottotraccia, sono presenti: n. 1 interruttore interno luce, n.1 presa luce, n. 1 corpo illuminante;
- altezza libera box: m. 2,39 circa;
- condizioni generali dell'unità immobiliare: medio stato d'uso. All'atto dell'accesso all'immobile, questo era adibito a ricovero di materiali vari;

### 2.4. Breve descrizione della zona

Zona semi-centrale della città, ben servita dai mezzi di trasporto pubblico, sia su gomma che rotaia; poco distanti dalla zona dove sorge lo stabile sono presenti la Stazione Ferroviaria Centrale e la Stazione Ferroviaria Garibaldi; la zona ha destinazione prevalente residenziale, ma è pure ben presente l'attività terziaria e commerciale con negozi di vario genere, compreso punti della grande distribuzione (supermarket) e punti della ristorazione. La zona è nelle vicinanze di piazza Gae Aulenti e da qui si accede a corso Como e corso Garibaldi, assi viari che permettono di arrivare nel centro classico della città di Milano. Invece gli accessi autostradali sono alquanto distanti e richiedono un notevole tempo per raggiungerli.

#### **Certificazioni energetiche**

Tipologia di immobile che Non prevede APE.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Uno dei due debitori, presente all'accesso dell'immobile, Non è stato in grado di fornire alcun tipo di certificazione impianti, o fornire notizie utili in merito. Pertanto si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici presenti nell'immobile con eventuale loro messa a norma e relative certificazioni.

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica (CIS)

Assente, come comunicato, a mezzo mail, dall'Amm.re del Condominio al perito.

### 3.1. Detenzione del bene

All'atto del sopralluogo, effettuato il 01/07/2025 unitamente al Custode Giudiziario e alla presenza di uno dei due debitori, l'immobile risultava nella disponibilità degli esecutati e risultava destinato al ricovero per ingombri vari.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente, **come richiesto specificatamente nel quesito/incarico del Giudice**, ha inoltrato richiesta all'Agenzia dell'Entrate, in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione registrati, riguardanti l'immobile in oggetto, aventi come danti causa gli esecutati. L'Agenzia Entrate ha rilasciato una comunicazione dove risulta che Non è in essere alcun contratto di locazione registrato.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXX C.F.: XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, ha acquistato il bene esecutato in regime di **Comunione Legale dei beni con il coniuge XXXXXX C.F.: XXXXXX, nato in XXXXX il XXXXXXX**, in forza di Atto di compravendita a rogito notaio XXXXXX XXXXX in Milano, del XXXXXX rep. nn. XXXXXX trascritto a Milano 1 in data XXXXXX ai nn. XXXXXX, da potere della società XXXXXXX con sede in Milano C.F.: XXXXXXX;

### 4.2. Precedenti proprietari

Alla società XXXXXXX l'area dove sorge l'attuale l'edificio tra via Sebenico e via Confalonieri, dov'è compreso il bene pignorato, è pervenuta da potere della società XXXXXXX in forza di Atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXX in Milano, del XXXXXX rep. nn. XXXXXXX trascritto a Milano 1 in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXX.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione notarile in atti della presente procedura, del 27/06/2024 a firma notaio XXXXXX, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria del 02/10/2025, servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per nominativi e per immobile, alla data della nuova ispezione si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Si riporta di seguito quanto risulta dal titolo di provenienza del XXXXX a rogito notaio XXXXXXX in merito all'esistenza di servitù costituite:

*"... 5 Gli acquirenti prendono atto delle servitù costituite con atti a rogito XXXXXXX in data XXXXXX n. XXXXXX di rep. e in data XXXXXX n. XXXXX di rep. e, ove occorra, ne confermano la costituzione:*

- Servitù di passaggio pedonale a carico delle porzioni comuni ai Corpi A e B al piano terra a favore del corpo uffici sulle porzioni comprese tra linee a tratteggio nella planimetria allegata al regolamento supercondominiale;*
- Servitù a reciproco favore e carico del condominio residenziale e del corpo ad uso terziario per accedere, mantenere, misurare, gestire tutti gli impianti del complesso che sono in uso comune;*

c) *Servitù di passo a carico del terrazzo al piano ottavo facente parte dell'unità al sub 701 e a favore del condominio per la manutenzione delle parti comuni."*

- **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**

Si riporta di seguito quanto risulta dal titolo di provenienza del XXXXX, a rogito notaio XXXXXXXX in merito a Convenzioni edilizie ed Asservimenti Urbanistici:

"... in data XXXXXXXX con atto in autentica Notaio XXXXXXXX n. XXXXXXXX di rep. depositato in atti stesso notaio in pari data n. XXXXXXXX di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data XXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXX venne stipulato con la XXXXXXXXXX (proprietaria dell'area confinante) atto di asservimento ai sensi dell'articolo 31.4.1 del vigente Regolamento Edilizio per il Comune di Milano; ....

" .... l'area suddetta è classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Milano in zona omogenea B2 2.2: in data 04 novembre 1994, con deliberazione n. 410 il Consiglio Comunale di Milano ha approvato per detta area un Programma Integrato di Recupero ai sensi della Legge Regionale 23/90 e a sua volta approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia in data 22 febbraio 1996 con deliberazione 9421;

Per l'attuazione del P.I.R. è stata stipulata con il Comune di Milano convenzione ai sensi dell'art. 3 lettera M della legge 23/90 e degli artt. 30 legge 457/78 e 28 legge 1150/42 come da atto a rogito Notaio XXXXXXXXXX in data XXXXXX n. XXXXXXXX di rep. registrato a Monza il XXXXXXXX al n. XXXXX Serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 il XXXXXXX ai n.ri XXXXXXXX e ai n.ri XXXXXXXX; con la predetta convenzione la società XXXXXXXXXX si è impegnata a dare attuazione al P.I.R. realizzando una parte di s.l.p. destinata a residenza e una residua parte ad attività terziarie con previsione di boxes auto e/o posti auto nei piani interrati anche in misura superiore a quella minima prevista dalla Legge 122/1989 e dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Milano; .....

Con atto a rogito Notaio XXXXXXXXXX in data XXXXXXXX n. XXXXXXX di rep. registrato a Monza XXXXXXXX Atti Pubblici al n. XXXXXXX Serie IS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data XXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXX venne modificata la sopra citata convenzione;

Il perito segnala inoltre che nelle pagine successive del titolo di provenienza a rogito notaio XXXXXXXXXX è così riportato:

".... che i posti macchina siti al piano primo interrato sono pertinenziali al corpo interno uso terziario; che i boxes al piano secondo interrato sono pertinenziali alle unità abitative dei Corpi A e B ad eccezione dei boxes A226 e A264 eccedenti la quota pertinenziale giusta previsione della L. 122/1989 di cui sopra così come sono eccedenti tale quota i boxes al piano terzo interrato ..."

Per quanto sopra riportato, risulta dal titolo di provenienza a rogito notaio XXXXXXXXXX, che il box oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare Non è compreso tra i box pertinenziali alle varie unità immobiliari presenti nel compendio immobiliare di via Confalonieri 25 Milano.

Si segnala altresì che la Convenzione atto a rogito Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX n. XXXXXXXX di rep. in precedenza citata, comprensiva di una servitù di passaggio, viene prodotta nella relazione originale depositata per il G.E.

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

- **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Atto giudiziario del XXXXXXXX n. rep. XXXXXXXX trascritto a Milano 1 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXXXXX, contro XXXXXXXX C.F. XXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXX, per la quota di 1/2 di proprietà e per la restante quota di 1/2 di proprietà di XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX, nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX, gravante sull'immobile esecutato.

- **Altre trascrizioni**

Dall'esame dell'elenco delle formalità reperite dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, in precedenza allegate, Non risultano, alla data dell'ispezione del 02/10/2025 gravare sul bene in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

## **5.3. Eventuali note/osservazioni: Nessuna;**

## **6 CONDOMINIO**

**6.1** L'immobile è amministrato dallo Studio Rag. XXXXXXXX con studio in via XXXXXX Milano;

Lo scrivente ha inoltrato, a mezzo mail, allo studio dell'Amm.re in data 16/09/2025 la richiesta di notizie in merito ad eventuale morosità spese condominiali per le ultime due gestioni ordinarie, eventuale morosità per spese condominiali straordinarie già deliberate, oltre ad altre informazioni riguardanti il Condominio, come richiesto nell'incarico/nomina del G.E.

In data 21/10/2025 l'Amm.re del Condominio ha inviato, a mezzo mail, la comunicazione richiesta, che comprende le risposte sotto riportate:

Importi spese condominiali Non pagate solo per ultimi due anni (importi separati per i due anni), risposta Amm.re: “**in allegato 2023 – 2024**”

Lo scrivente segnala che lo stato pagamenti di queste due gestioni ordinarie è compreso nell'allegato del presente capitolo;

Importo annuo delle spese gestione ordinaria (ultimo preventivo approvato), risposta Amm.re: “**in allegato preventivo approvato 2024**”

Lo scrivente segnala che per questa richiesta l'Amministratore ha inviato il “*Riparto Preventivo ordinario 2024*” completo dei nominativi di tutti i condomini (oltre 200) e pertanto per rispetto della normativa privacy, Non può essere compreso nell'allegato del presente capitolo. Comunque il perito ha potuto riscontrare che l'importo spese ordinarie annue previste a preventivo a carico dell'immobile pignorato corrisponderebbero, apparentemente, a € 126,58, per la gestione ordinaria 2024.

Esistenza o meno di spese straordinarie, già deliberate e stato dei relativi pagamenti

risposta Amm.re: ***“in allegato straordinarie”***

Lo scrivente segnala che lo stato pagamenti è compreso nell'allegato n. 7 di cui sopra;

Notizie in merito all'esistenza o meno di eventuali cause in corso riguardanti il bene pignorato o parti comuni edificio, ovvero esistenza o meno di altre procedure esecutive in corso presenti nel condominio, risposta Amm.re: ***“Non ci sono da parte dell'amministrazione, se private non ne siamo a conoscenza”***

Esistenza o meno del Certificato Idoneità Statica e Certificato Prevenzione Incendi per i piani autorimesse private (l'immobile pignorato è un box sito al terzo piano interrato) risposta Amm.re: ***“Non c'è CIS e siamo in fase di rinnovo del CPI con interventi straordinari deliberati”***

## **6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Come da richiesta del perito e relativa risposta dell'Amm.re del Condominio:

Eventuali dotazioni particolari del Condominio ed eventuali Servitù che riguardano parti comuni del Condominio, risposta dell'Amm.re: ***“Si allega convenzione comune di Milano servitù di passaggio”***. Tale Convenzione viene prodotta nella relazione originale depositata per il G.E.

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 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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione dell'edificio è iniziata **post** 01/09/1967.

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti edilizi di fabbrica dell'edificio.

L'edificio è stato realizzato in forza di “Concessione Edilizia” n. 847 del 19/05/1998, P.G. 64.175/96 RI 549/96; successiva “Concessione Edilizia” n. 227 del 08/06/2001, P.G. 37610.176/2000 RI 61353/2000 (ved. all. n. 9).

Negli atti sopracitati Non risulta presente eventuale certificato di “Agibilità”.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune “Autorizzazione” per opere edilizie di completamento n. 464 del 09/10/2002, P.G. 33993.176/2001 RI 51350/2001;

Infine è stata presentata DIA del 27/05/2003, P.G. 21.586.176/2003.

Si segnala che sulla base di quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio allo scrivente e già riportato nel precedente capitolo, dovrebbe essere in fase di rinnovo il CPI (Certificato Prevenzione Incendi), con interventi straordinari deliberati.

### **7.2 Conformità edilizia:**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto riportato negli atti edilizi, Non si sono accertate difformità.

## Conformità catastale

La vigente planimetria catastale è coincidente con lo stato dei luoghi.

## 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 dallo scrivente, superficie commerciale comprensiva dei muri perimetrali calcolati per ½ di proprietà come segue:

| Destinazione             | U.M. | Superficie Lorda        | Coeff. | Superficie Commerciale                |
|--------------------------|------|-------------------------|--------|---------------------------------------|
| BOX                      | mq   | 17,15 circa             | 100%   | mq 17,15 circa                        |
| <b>Totale Superficie</b> |      | 17,15 circa<br>mq lordi |        | <b>17,15 circa<br/>mq Commerciali</b> |

**Si fa presente che le superfici catastali Non coincidono quasi mai con le superfici commerciali**

**Si fa presente che il Box viene stimato a corpo e Non a misura, com'è nell'uso del mercato immobiliare per la compra-vendita di questa tipologia d'immobili. Nella stima viene tenuto conto che trattasi di Box del tipo singolo (può ricoverare una sola autovettura).**

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto perito, 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 è presentato il bene all'ispezione peritale, della destinazione d'uso abilitata dal Comune, del piano ove è ubicato l'immobile (piano terzo interrato), nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (metodo comparativo) 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, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

### 9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 - Milano – zona C 14 – Semicentrale con quotazioni da € 2.700,00/mq a € 4.000,00/mq;

Si fa presente che L'Agenzia Entrate è l'unico ente che fornisce valori unitari €/mq, ma come in precedenza esposto dallo scrivente, le unità immobiliari con destinazione d'uso

Box/Autorimesse private, sono valutate nel mercato immobiliare a corpo e NON a misura. Pertanto il perito fa riferimento, ai fini della stima del bene a corpo, ai valori di mercato reperiti nella zona dov'è sito il bene pignorato.

- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove è ubicato il bene pignorato, danno **quotazioni per la zona dove sorge lo stabile**, di via Confalonieri 25, che si aggirano tra € 68.000,00 e € 72.000,00 a CORPO;

### 9.3 Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione               | Categoria Attuale | Superficie         | Valore         | Valore             |
|---------------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| <u>Destinazione D'uso</u> | <u>In Catasto</u> | <u>commerciale</u> | <u>a corpo</u> | <u>Complessivo</u> |
| Box                       | C/6               | 17,15 circa        | € 70.000,00    | € 70.000,00        |

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'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 commerciale del Lotto Unico € 70.000,00;**

#### A detrarre

|   |              |
|---|--------------|
| Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | - € 3.500,00 |
| Morosità Condom. come da conteggi inviati dall' Amm.re :  | - € 910,75   |
| Restano   | € 65.589,25  |

**Prezzo base d'asta LOTTO Unico libero al netto decurtazioni € 65.589,25**

**Arrotondato € 65.000,00**

**N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

NON risultano contratti di locazione registrati, come da comunicazione inviata dall'Agenzia dell'Entrate e già in precedenza allegata; pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati 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.

Milano li: 17/11/2025

Il Perito estimatore  
Arch. Vincenzo Roberto Aprile