

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

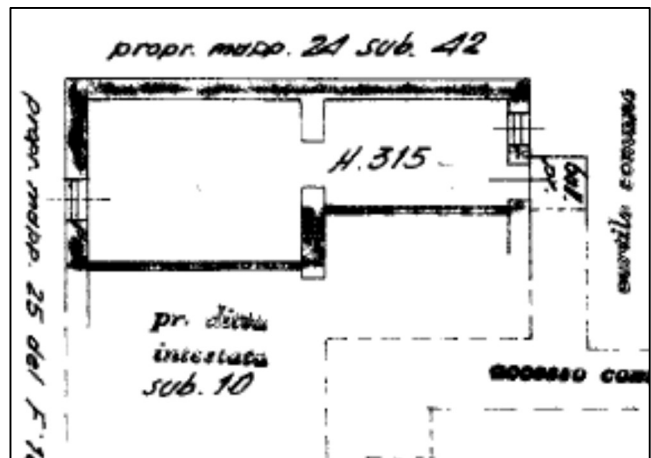
RGE 865/2025

ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE PER CORREZIONE ERRORE MATERIALE

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) Via Varesina, 55



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: **PROPRIETA' PER 1/1** (quota di 1/2 ciascuno dei due debitori)

Dati Catastali

Appartamento

Bene in Milano (MI) - Via Varesina n. 55 scala A Piano 1

Categoria: **A5** [Abitazioni di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio **181**, particella **24**, subalterno **47**

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da terzi senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Piena proprietà – da libero: € 59.720,00



LOTTO UNICO**(Appartamento)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE**

Unità immobiliare sita in Milano (MI) –Varesina n. 55 scala A consistente in appartamento a piano primo. Composta da:

stato rilevato: ingresso-cucina, bagno e camera.

stato rappresentato nella planimetria catastale: ingresso-cucina, camera.

In merito alla regolarità edilizia e catastale, si veda quanto riportato al paragrafo 7 che segue.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la piena proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori) del bene.

In forza di Atto di Compravendita del 27/03/2001 Notaio dott.

Repertorio n. 9079/5800 – registrato a Milano il 13/04/2001 al n. 8838 Serie 2V e trascritto a Milano 1 il 20/04/2001 con nota n. 21993/1488 (vedi **all. 8**) i Debitori divenivano proprietari della quota di 1/2 ciascuno del bene oggetto del pignoramento.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI) come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)**APPARTAMENTO****Intestato:**

di comunione dei beni con Proprieta' 1/2 in regime

di comunione dei beni con Proprieta' 1/2 in regime

di comunione dei beni con

dati identificativi: foglio **181**, particella **24**, subalterno **47**

dati classamento: cat. **A/5**; classe 3; consistenza 2 vani; Superficie catastale: Totale: 46 m², totale escluse aree scoperte: 45 m²*; rendita € 154,94

indirizzo: VIA VARESINA n. 55 Piano 1

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Si precisa che l'atto di provenienza non menziona aree esterne nella consistenza della u.i.

Coerenze

da Nord-Ovest in senso orario: cortile comune e corridoio di accesso, altra u.i., altra u.i. sul mappale 25, vuoto su altra u.i. sub. 42 mapp. 24



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/ MUSOCCO, CERTOSA

Tipologia prevalente: edifici residenziali di dimensioni medie e grandi, per lo più di edilizia economica realizzati tra fine anni '50 e fine anni '70. Alcuni interventi recenti o in corso di sostituzione edilizia puntuale, con realizzazione di immobili di pregio medio-alto.

Destinazione: residenziale, commerciale

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

Principali collegamenti pubblici:

Stazione Villapizzone delle linee ferroviarie suburbane – linee S11-S5-S6 a circa 1km dall'immobile, diverse linee di superficie ATM sia in via Varesina (a meno di 200m dall'immobile) che nelle vie limitrofe (viale Espinasse). Parco del Monte Stella a circa 2km.

Principali collegamenti viabilistici: Circonvallazione esterna a meno di 1km, svincolo autostradale di Milano Certosa a circa 3,5km.

Ospedale Sacco a circa 3,5km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato condominiale di vecchia costruzione, affacciato su via Varesina. Il fabbricato è composto di 5 piani fuori terra, ha tipologia distributiva "a ballatoio" con affaccio sul cortile interno. La costruzione è avvenuta antecedentemente al 1930.

L'accesso avviene da androne pedonale e carraio comune. Da qui si accede al vano scala identificato dalla lettera A, attraverso cui si raggiunge il ballatoio di distribuzione a piano primo su cui apre la u.i. in oggetto.

- struttura: muratura portante;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- accesso: cancelli carraio e pedonale in metallo e vetro;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete; alla data del sopralluogo si constatava che era in corso di realizzazione o recentemente ultimato un intervento di consolidamento strutturale dei vani scala e ballatoi.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento e 5 rilievo fotografico)

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Milano (MI) –Varesina n. 55 scala A consistente in appartamento a piano primo. Composta da:

stato rilevato: ingresso-cucina, bagno e camera.

stato rappresentato nella planimetria catastale: ingresso-cucina, camera.

In merito alla regolarità edilizia e catastale, si veda quanto riportato al paragrafo 7 che segue.

- esposizione: Nord-Ovest e Sud-Est;
- porta di accesso: porta esterna a due ante in legno, porta interna in alluminio e vetro;
- infissi esterni: alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;



- porte interne: in alluminio e vetro;
- pareti: tinteggiate – alla data delle OP si rilevava **presenza di muffe** sulla gran parte delle pareti. Si rilevava inoltre presenza di scrostamenti della pittura, e una macchia dovuta a una infiltrazione dal piano soprastante nel locale cucina.
- pavimenti: in gres in tutto l'alloggio;
- impianto citofonico: presente – solo voce;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, **caldaia per riscaldamento non presente**;
- acqua calda sanitaria: autonoma con boiler ad accumulo installato in cucina;
- altezza dei locali: 3,04 m circa;
- condizioni generali: scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

Lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico regionale. Non risultano APE in corso di validità riferibili alla u.i. in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione condominiale informazioni in merito. L'Amministrazione trasmetteva copia di ricevuta del deposito del Certificato di Idoneità Statica "con riserva" in data 07/03-2022. Allo stato attuale, non è stata fornita copia del CIS. Si veda la documentazione **all. 11** alla presente. Come già esposto nella descrizione del fabbricato, alla data del sopralluogo si constatava che era in corso di realizzazione o recentemente ultimato un intervento di consolidamento strutturale dei vani scala e ballatoi.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 02/02/2026.

La scrivente, unitamente al Custode giudiziario, è stata ricevuta da un terzo che occupa l'abitazione con propri familiari, che si è dimostrato collaborativo e mostrava il documento di identità.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Il sottoscritto ha richiesto a mezzo PEC ad Agenzia delle Entrate informazioni in merito ad eventuali contratti di locazione. L'Agenzia comunicava che: *"da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere per i soggetti e l'immobile indicati"*.

(all. 6 – lettera Agenzia delle Entrate).



4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. _____, redatto in data 09/09/2025 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Ai Debitori eseguiti la quota di 1/2 ciascuno della proprietà dell'unità immobiliare oggetto della procedura è pervenuta in forza di Atto di Compravendita del 27/03/2001 Notaio dott.

Repertorio n. 9079/5800 – registrato a Milano – Atti Privati il 13 aprile 2001 al n. 8838 Serie 2V e trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 1 in data 20 aprile 2001 con nota n. 21993/14889.

Si veda la copia reperita dal sottoscritto – all. 8 alla presente.

A favore:

di comunione dei beni con _____ Proprieta' 1/2 in regime

di comunione dei beni con _____ Proprieta' 1/2 in regime

di comunione dei beni con _____

Contro:

4.2 Precedenti proprietà

L'immobile è di proprietà dei Debitori in forza di atto antecedente il ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. _____, redatto in data 09/09/2025 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

L'unità immobiliare è parte di un Condominio. L'atto di provenienza richiama espressamente



diritti e obblighi di natura condominiale. L'acquisto del bene implica pertanto l'accettazione del **Regolamento di Condominio - all. 12** alla presente.

Si intendono inoltre qui integralmente richiamati vincoli, divieti e servitù menzionati e richiamati dall'atto di provenienza (**all. 8** alla presente).

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria

iscritta presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 1, in data 20 aprile 2001, con nota n. 21994/4948, fino a concorrenza di Lire 442.500.000

A favore:

Contro:

di comunione dei beni con

Proprieta' 1/2 in regime

regime di comunione dei beni con

Proprieta' 1/2 in

debitore non datore di ipoteca

Ipoteca rinnovata con iscrizione in data 14 aprile 2021, nota n. 27957/4651

● Pignoramenti

Pignoramento

trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 1, in data 23 maggio 2006 con nota n. 39894/22568

A favore:

Contro:

Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

Pignoramento

Gravante la sola quota di 1/2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 1, in data 17 giugno 2008 con nota n. 35805/21373

A favore:

Contro:

Pignoramento

trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 1, in data 4 settembre 2025 con nota n. 62375/44577

A favore:

Contro:

In merito ai pignoramenti trascritti in data 23 maggio 2006 e 17 giugno 2008 sopra menzionati, nel fascicolo telematico della procedura risulta depositato dall'Avv. _____, Legale

del Creditore precedente nell'odierna procedura, il **Verbale di udienza in data 5 aprile 2018**



emesso nelle cause riunite R.G.E. n. 21/2006+1234/2008 (pignoramenti sopra menzionati) **nel quale viene dichiarata l'estinzione (all. 14 alla presente).**

Dalle ispezioni aggiornate effettuate dal sottoscritto risultano inoltre:

- trascrizione del 20/08/2001 - Registro Particolare 36072 Registro Generale 52702 Pubblico ufficiale Ufficio Registro Successioni Repertorio 870/90 del 19/04/2001 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione
- trascrizione del 18/09/2001 - Registro Particolare 40744 Registro Generale 58408 Pubblico ufficiale Ufficio Registro Successioni Repertorio 3825/90 del 22/06/2001 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

Lo scrivente ha estratto le note di trascrizione delle due formalità, relative a denunce di successione dei soggetti venditori nella compravendita datata 1990 con cui i danti causa degli odierni Debitori acquistavano l'immobile. Si riportano per completezza le note estratte – **all. 15**. Per quanto è dato sapere al sottoscritto, la vendita dell'immobile effettuata nel 1990 costituisce accettazione tacita dell'eredità. Ci si rimette al Giudice per le valutazioni in diritto.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 9**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio di cui fa parte l'u.i. pignorata è amministrato dallo Studio

. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo inviava la comunicazione e la documentazione **all. 13** alla presente.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi generali: 11,94

Millesimi pulizie: 10,56

Acqua potabile (n. persone): 3

Millesimi spese straordinarie: 11,94

Millesimi manutenzione corpo esterno: 17,56

- importo spese fisse annuali: € 1.180 circa

- spese maturate nella gestione 2024/2025: € 3.901,45

- spese gestione corrente preventivate 2025/2026: n.d.

- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: €45.861,41

- cause in corso: n.d.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico delle unità immobiliari per eventuali spese condominiali



insolte 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.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

L'appartamento si trova a piano primo, il fabbricato non è dotato di impianto ascensore o montascale.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano come "Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile - Tessuti urbani compatti a cortina" – Art. 21.2 delle Norme di Attuazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

L'atto di provenienza riporta che le opere relative alla porzione immobiliare sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, che la medesima non era oggetto di provvedimenti sanzionatori ex art 41 legge 47 1985, che l'immobile venduto non aveva subito modifiche suscettibili di preventivi provvedimenti autorizzativi.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano la visura dei fascicoli edilizi relativi all'immobile, e estratto copia di:

- Nulla osta di abitabilità n. 1194 del 14/11/1930, Nulla osta per opere edilizie n. 103881 del 31/07/1931 e successivo Nulla Osta di occupazione del 18/05/1932
- Licenza di occupazione n. 671 del 11/06-1954
- Licenza per opere edilizie n. 104361 del 21/07/1954 e successivo Nulla Osta di occupazione n. 1065 in data 18/12/1956
- Licenza per opere edilizie n. 125439 del 30/08/1957 e successiva Licenza di Occupazione in data 28/08/1958

da cui risulta che il fabbricato in oggetto, affacciato su via Varesina, a quelle date era già esistente. Stante tutto quanto sopra, è possibile confermare che la costruzione del fabbricato sia **anteriore il 01/09/1967**.

Si veda la documentazione **all. 10** alla presente.

7.2 Conformità edilizia

Nella documentazione edilizia fornita dal competente ufficio comunale non sono presenti planimetrie del piano primo in cui è ubicata la u.i. in oggetto.

La distribuzione interna rilevata alla data del sopralluogo non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti: nel locale cucina è stato ricavato un servizio igienico, non rappresentato nella planimetria catastale. Il servizio igienico realizzato è privo dell'antibagno prescritto dai regolamenti igienico-edilizi. Infine, il bagno è aerato dall'unica finestra presente sul lato della cucina.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario spostare il servizio igienico in posizione idonea e dotarlo di antibagno. Sarà possibile realizzare un bagno cieco, dotandolo di ventilazione forzata secondo quanto ammesso dai regolamenti igienico-edilizi vigenti. In questo modo il locale cucina sarà nuovamente dotato di finestra per aero-illuminazione naturale.

Per potere effettuare le opere sarà necessario presentare apposita pratica edilizia ed



aggiornamento catastale.

Dei relativi costi si terrà conto nella stima del valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

7.3 Conformità catastale

Come già esposto al punto precedente, la distribuzione interna rilevata alla data del sopralluogo non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti: nel locale cucina è stato ricavato un servizio igienico, non rappresentato nella planimetria catastale. Il servizio igienico realizzato è privo dell'antibagno prescritto dai regolamenti igienico-edilizi. Infine, il bagno è aerato dall'unica finestra presente sul lato della cucina.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario spostare il servizio igienico in posizione idonea e dotarlo di antibagno. Sarà possibile realizzare un bagno cieco, dotandolo di ventilazione forzata secondo quanto ammesso dai regolamenti igienico-edilizi vigenti. In questo modo il locale cucina sarà nuovamente dotato di finestra per aero-illuminazione naturale.

Per potere effettuare le opere sarà necessario presentare apposita pratica edilizia ed aggiornamento catastale.

Dei relativi costi si terrà conto nella stima del valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento

Locale	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO PRIMO				
Abitazione	47,1	1,0	47,1	Scarse
TOTALE			47,1	

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino Anno 2025 - Semestre 1
Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA
quotazioni di abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE: da 2.300 €/mq. a 2.700 €/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2025
Città - Settore NORD – Musocco - Villapizzone
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - Valore di compravendita prezzo min. 1.900,00 €/m² prezzo max. 2.875,00 €/m²

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, valutato come libero, si stima in: €86.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo ultrapopolare	A5	47,1	€ 1.825,90	€ 86.000,00
			Totale	€ 86.000,00

Totale LOTTO UNICO € 86.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta i beni nel loro complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà	€ 86.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.300,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - adeguamento della distribuzione interna, pratica edilizia e aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 15.500,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti; installazione impianto riscaldamento, adeguamento, verifica e dichiarazioni di conformità impianti esistenti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dell'impresa a cui ci si rivolge, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili	-€ 4.120,00
	€ 62.080,00

Prezzo base d'asta dell'intero bene al netto delle decurtazioni - LIBERO	€ 62.080,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni Occupato	€ 46.560,00

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.

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €1.180 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a € 2.360 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

€ 62.080,00 - € 2.360 = € 59.720,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare era occupata da un terzo, senza titolo. Agenzia delle Entrate comunicava che: *"da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere per i soggetti e l'immobile indicati"*.

Si stima per completezza l'indennità di occupazione come segue:

Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Listino Anno 2025 - Semestre 1

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA

quotazioni di abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE: da 7€/mq mese a 9,4€/mq mese

- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi

Listino 1 del 2025 - Città - Locazioni Milano - Periferia

Bilocali prezzo min. 715,00 €/mese prezzo max. 953,00 €/mese

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia similare. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCAA di Milano



Il più probabile valore dell'indennità di occupazione del bene, nello stato di fatto in cui si trova, si stima in: €480,00/mese.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero bene (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori). Per completezza si riporta che l'immobile consiste in un appartamento di circa 47 mq commerciali, di due locali e un solo bagno. L'unità immobiliare non è bene e comodamente divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto _____ dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC ed ai Debitori 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 12 febbraio 2026

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetria catastale A5
- all. 3. visura storica catastale A5
- all. 4. pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 5. rilievo fotografico
- all. 6. comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7. certificato notarile
- all. 8. titolo di provenienza
- all. 9. aggiornamento ispezioni ipotecarie
- all. 10. copia estratti atti di fabbrica reperiti
- all. 11. Ricevuta deposito Certificato di Idoneità Statica
- all. 12. Regolamento di condominio
- all. 13. Documentazione spese condominiali
- all. 14. Verbale procedure estinte
- all. 15. Note trascrizione successioni 2001
- all. 16. Nota trascrizione pignoramento
- all. 17. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 18. giuramento dell'esperto
- all. 19. copia privacy della perizia

