

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.xxx

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA

PER ESTENSIONE ANCHE ALLA QUOTA DI NUOVO PIGNORAMENTO

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Corso Sempione 82



Dott. Geom. Flavia Balestri
Via Bartolini 1820155 Milano
Cell. +39 348 2643447

e-mail: balestri.flavia@gmail.com - pec: flavia.balestri@geopec.it
albo Geometri n. 8099, albo c.t.u. Tribunale Milano 107



PREMESSA

La sottoscritta dott. geom. Flavia Balestri, nominato esperto stimatore per la procedura in oggetto, in adempimento a quanto disposto dall'III.mo Sig. Giudice in data 17/12/2025, a seguito di ulteriore rilievo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento avvenuto in data 19/02/2026, redige la presente relazione aggiornata.

Oltre agli allegati già depositati con la relazione del 10/06/2026, e che si intendono confermati anche per la presente relazione, deposita gli ulteriori documenti:

- A) rilievi fotografici del 19/02/2026
- 12) elenco note aggiornate
- 13) trascrizione nuovo pignoramento
- 14) spese condominio aggiornate

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano Corso Sempione 82

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: Foglio **xxx**

Corpo B

Beni in Milano Corso Sempione 82

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: Foglio **xxx**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato xxx con la moglie xxx, debitrice esecutata nel nuovo procedimento riunito (RGE xxx)

Corpo B: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato xxx con la moglie xxx, debitrice esecutata nel nuovo procedimento riunito (RGE xxx)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 747.829,97** (quota dell'intero)

da occupato: **€ non ricorre il caso**



LOTTO001**(Appartamento con cantina + box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Corso Sempione n. 82, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da ingresso, sala, cucina/tinello, bagno di servizio/lavanderia, corridoio notte, bagno padronale, due camere, ripostiglio e tre balconi. Vano pertinenziale di cantina posto al secondo piano interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di xxx

Eventuali comproprietari: xxx

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di xxx

Eventuali comproprietari: xxx

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:(all. 01)

Intestati: xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: Foglio **xxx**

dati classamento: Zona censuaria **2**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**, Rendita: **Euro 1.446,08**

Dati di superficie: Totale: **131 m²**Totale escluse aree scoperte b): **129 m²**

Indirizzo: CORSO SEMPIONE n. 82 Piano 4-S2

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del25/07/2003 Pratica n. xxx in atti dal 25/07/2003DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.xxx)

1.4 Coerenze

dell'appartamento da N in senso orario: cortile comune, stabile civ. 80, corso Sempione, altra u.i.u., ascensore e vano scale

della cantina da N in senso orario: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, altra proprietà.

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

nota di trascrizione

Nessuna

CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Corso Sempione n. 82, autorimessa con accesso dal cortile al piano seminterrato del condominio.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di xxx

Eventuali comproprietari: xxx

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di xxx coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: xxx

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 01)

Intestati: xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: Foglio **xxx**

dati classamento: Zona censuaria **2**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **15 m²**, Rendita: **Euro 147,19**

Dati di superficie: Totale: **19 m²**

Indirizzo: CORSO SEMPIONE n. 82 Piano S1

1.9 Coerenze

del box da N in senso orario: autorimessa di proprietà di terzi, cortile condominiale, autorimessa di proprietà di terzi, proprietà civ. 84

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale/CENISIO/FARINI/SARPI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



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

Servizi offerti dalla zona: negozi di prossimità, farmacie, supermercati, ufficio postale, luoghi di culto, a circa 1,3 km Arco della Pace e Parco Sempione, edifici scolastici di vari livelli tra cui l'istituto privato paritario Leone XIII (Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado e tre Licei, classico, scientifico e scientifico sportivo), altri istituti scolastici di vari livelli.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 500 mt fermata Domodossola MM

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km svincolo autostrada A4 Torino-Trieste

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco per esterni con fasce marca piano sottofinestre;
- accesso: portoncino in ferro e vetri e contro porta in vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Abitazione di tipo civile, posta al piano 4° composta da ingresso, soggiorno, cucinatinello, bagno di servizio/lavanderia, disimpegno zona notte, bagno padronale, due camere, ripostiglio, tre balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta;
- pavimenti: in legno fatta eccezione per bagni e cucina (ceramica);
- infissi esterni: in ferro verniciato e vetrocamera lato Corso Sempione, in legno e vetro lato cortile;
- porta d'accesso: portoncino ingresso principale blindato;
- secondo ingresso lato cucina attualmente non utilizzato e coperto con mobilio cucina;
- porte interne: in legno tamburato laccato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;



- impianto di condizionamento: presente nel controsoffitto con bocchette e due macchine in esterno;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagno e bagno/lavanderia in ottime condizioni.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Corpo B:

Box:

- pareti: intonacate ed imbiancate
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: non esistente
- condizioni:buone

2.4 Breve descrizione della zona

Zona limitrofa al centro città, a circa 1 km dall'Arco della Pace e dal Parco Sempione. Ben servita da mezzi pubblici di superficie e con la metropolitana a circa 500 metri.

Presenza nella zona di diversi istituti clinici (Clinica Sant'Ambrogio, ospedale Buzzi), sede RAI di Milano.

2.5 Certificazioni energetiche (all. 03):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. xxx APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Pertanto l'immobile NON è provvisto di APE.

Nota: l'amministrazione ha fornito APE, anch'esso scaduto, per l'unità immobiliare sub. 3 al piano terra e intestato ai Condomini dello stabile (alloggio del custode).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Certificato conformità impianto elettrico del 08/01/2004 (vedere **all. 10**)

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata prodotto certificato di idoneità statica ma, come risulta dalla documentazione prodotta dall'Amministratrice (**all. 08**), esiste il collaudo delle strutture in cemento armato risalente all'epoca di costruzione (1957).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/05/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Custode Giudiziaria Avv. Francesca Castiglioni si è rinvenuto il debitore esecutato sig. xxx che ha dichiarato di occuparli con la moglie sig.ra xxx.

La signora xxx è la debitrice esecutata del procedimento riunito (RGE xxx)

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mediante richiesta all'Agazia del Territorio **(all. 04 alla relazione di perizia già depositata)**.

4 PROVENIENZA (all. 05)

4.1 Attuali proprietari

xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

xxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

In forza di Atto del 25/09/2003 Pubblico Notaio ZITO FRANCO Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. xxx – Raccolta xxx COMPRAVENDITA. TRASCRIZIONE del 04/10/2003 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx.

A/c dei Sig.ri xxx.

4.2 Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:
xxx

Precedenti proprietari xxx per acquisto con atto in autentica Notaio BELLEZZA Sede MILANO (MI) del 24/10/1995 Repertorio n. xxx - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. xxx registrato in data 09/11/1995. TRASCRIZIONE del 20/11/1995 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 06)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 12/12/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano – sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 06-07)** alla data del 20/05/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **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**

Nessuno

Eventuali note: /

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria Nota di iscrizione Registro generale n. **xxx** Registro particolare n. **xxx** Presentazione n. **xxxx** Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in virtù di ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 25/09/2003 Numero di repertorio xx Notaio Zito Franco ANNOTAZIONE presentata il 11/11/2022 Servizio di P.I. di MILANO 1 Registro particolare n. **xxx** Registro generale n. **xxx** **CANCELLAZIONE TOTALE**

Ipoteca giudiziale

- 1) Derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota di iscrizione Registro generale n. **xxx** Registro particolare n. **xxx** del 19/06/2012
Capitale € 48.148,26 - Totale € 48.148,26
a favore xxx. Sede MILANO (MI) Codice fiscale xxx
contro xxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2**
Grava sull'immobile pignorato:
Foglio xxx
Foglio xxx

Nota: IPOTECA ISCRITTA IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI MILANO N. xxx EMESSO IN DATA 9 GIUGNO 2011 E MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 2 MAGGIO 2012. OLTRE AD INTERESSI AL TASSO DEL 10,00% DAL 1 APRILE 2011 AL SALDO. DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. xxx ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2021 Servizio di P.I. di MILANO 1 Registro particolare n. **xxx** Registro generale n. **xxx**
Tipo di atto: xxx - **CANCELLAZIONE TOTALE**

- 2) Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Nota di iscrizione Registro generale n. **xxx** Registro particolare n. **xxx**
Capitale € 92.000,00 - Interessi € 8.000,00 Spese € 10.000,00 Totale € 110.000,00
A favore xxx
Contro xxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2**
Grava sull'immobile pignorato:
Foglio xxx
Foglio 258 xxx
ANNOTAZIONE presentata il 19/01/2021 Servizio di P.I. di MILANO 1 Registro particolare n. **xxx** Registro generale n. **xxx**
Tipo di atto: **CANCELLAZIONE TOTALE**

Ipoteca legale ISCRIZIONE del 22/05/2012 - Registro Particolare **xxx** Registro Generale **xxx**



Pubblico ufficiale xxxI POTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DEL DPR 602 DEL 29/09/1973 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Capitale € 210.384,52 - Totale € 420.769,04

A favore xxx

Contro xxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2**

Grava sull'immobile pignorato

Foglio xxx

Foglio xxx

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/11/2024 rep. xxx trascritto il 11/12/2024 ai nn. xxx RP xxx RG contro xxx

Pignoramento del 15/10/2025 rep. xxx trascritto il 27/11/2025 ai nn. xxx RG 60724 RP contro xxx

- **Altre trascrizioni**

Trascrizione Registro generale n. xxx Registro particolare n. xxx Presentazione n. xx del 15/04/2013 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE PIGNORAMENTO ESATTORIALE

A favore xxx

Contro xxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 50/100**

ANNOTAZIONE presentata il 30/12/2013 Servizio di P.I. di MILANO 1

Registro particolare n. xxx Registro generale n. xxx

Tipo di atto: xxx - **CANCELLAZIONE**

Trascrizione Registro generale n. xxx Registro particolare n. xxx Presentazione n. xx del 24/10/2014 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore xxx

Contro xxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2**

Grava sull'immobile pignorato

Foglio xxx

Foglio xxx

5.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Dott.ssa Costanza NALINI con sede in Milano Piazza SS Trinità9, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 08 alla prima relazione e all. 14 alla presente relazione**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: generali 43,00

Millesimi di riscaldamento: 47,00

Millesimi pertinenza box: 5,40



6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025 € 4.700,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €

15.733,03 comprendente anche le due rate ordinarie scadenti il 15/01/2026 per € 1.440,23 e il 15/03/2026 per € 1.440,23.

Eventuali spese straordinarie già deliberate:

Come si legge dal verbale di assemblea ordinaria condominiale del 10 dicembre 2024, che è **stato allegato alla perizia precedentemente depositata**, al punto 6) in data 24/11/2023 l'assemblea aveva deliberato di far redigere un capitolato per il rifacimento della facciata esterna a seguito di distacchi che avevano comportato l'intervento dell'autoscala. L'assemblea del 10/12/2024 all'unanimità ha incaricato l'Arch. Vaticano di elaborare un capitolato lavori per la sistemazione della facciata con profilo conservativo. A tutt'oggi nessun lavoro straordinario è stato ancora deliberato.

L'Amministrazione ha prodotto anche una tabella comparativa del 24/02/2023 relativa al rifacimento della copertura (importo medio € 175.000) specificando che tuttavia i lavori non erano stati deliberati, perché nel frattempo si sono verificati distacchi dalla facciata che sono risultati più urgenti ed inoltre era in atto anche una bonifica da amianto presente nella coibentazione tubi riscaldamento a cui è stato dato necessariamente luogo.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 09)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 (prima planimetria catastale del 06/02/1960).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in NAF (nuclei di antica formazione) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Successivamente, ed in particolare nel 2003, è stata presentata relazione asseverata di inizio attività per opere interne. La pratica è stata presentata dal sig. xxx, precedente proprietario e protocollata con il n. xxx del 19/06/2003.

Esiste certificato di abitabilità rilasciato dal Comune il 03/01/2001.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per un ribassamento del controsoffitto dell'anticamera zona notte ad h. 2,40 e della zona sopra il lavello nell'antibagno principale ad h. 2,20.

Tali opere sono abusi di lieve entità e sanabili con pratica edilizia CILA in sanatoria.

Costi stimati € 3.000 inclusi oneri di sanatoria dovuti al Comune

7.3 Conformità catastale (all. 11)

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per quanto espresso al precedente punto 7.2.

Sono regolarizzabili mediante:

presentazione nuova scheda catastale con individuazione grafica dei controsoffitti.

Costi stimati: € 600

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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	120,0	100%	120,0
balconi	mq.	8,7	30%	2,6
cantina	mq.	6,4	25%	1,6
		135,1		124,2
		mq. lordi		mq. commerciali



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	15	100%	15
		15 mq. lordi		15 mq. commerciali

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 del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 – zona C16 – Semicentrale/CENISIO/FARINI/SARPI dà quotazioni da 4300 a 5600 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/CENISIO/FARINI/SARPI

Valore mercato prezzo min. 4300 / prezzo max. 6000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 13 / prezzo max. 17,5 (Euro/mq x mese)

autorimesse prezzo min. 2200 / prezzo max. 3600

PiuPrezzi Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: Sarpi - Procaccini

valore di compravendita prezzo min. 5000 / prezzo max. 6450 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 130 / prezzo max. 218 (Euro/mq/anno)

autorimesse prezzo min. 35.000 prezzo max. 55.000



Borsino immobiliare

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: Sempione

valore di compravendita prezzo min. 4831 / prezzo max. 6791 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 14,27 / prezzo max. 19,93 (Euro/mq x mese)

autorimesse prezzo min. 2018 / prezzo max. 3067

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

da 6000 a 8000 Euro/mq. per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
abitazione civile	A2	124,2	6200	770.040,00
				770.040,00

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
autorimessa	C6	15	2500	37.500,00
				37.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 001	€ 807.540,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 767.163,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 3.600,00
Spese condominiale scadute e insolute ultime due annualità	€ 15.733,03
Valutazione della quota di intera proprietà	€ 747.829,97
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni 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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Premesso che con il pignoramento della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di xxx, unito al pignoramento della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di xxx, l'immobile risulta interamente pignorato, si segnala che l'appartamento è dotato di due accessi e pertanto potrebbe essere frazionato. Nella relazione già depositata il 10/06/2025 si era espresso giudizio sulla sconvenienza del frazionamento.

Ora l'immobile viene pignorato per l'intero e pertanto non è necessario alcun frazionamento.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto dott. ing. geom. Flavia Balestri dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 19/02/2026

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

Gli allegati da 1 a 11 già depositati si ritengono validi anche per questa versione aggiornata della relazione di stima.

Si allegano alla presente relazione aggiornata gli ulteriori documenti:



- A) rilievi fotografici del 19/02/2026
- 12) elenco note aggiornate
- 13) trascrizione nuovo pignoramento
- 14) spese condominio aggiornate

