

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 147/2020

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

(Pignorata quota di 1/1)

Unità immobiliari in Comune di Milano – Piazza Tirana
Terreno identificato al foglio 509, mappale 200



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaio@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Piazza Tirana

Dati Catastali: **foglio 509, particella 200**

(Pignorata quota di 1/1)

Stato occupativo:

Al sopralluogo l'area risultava libera. (Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima).

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Comproprietari:

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 3

libero intero: Euro 35.007,50.

LOTTO 3
BENI IN MILANO – PIAZZA TIRANA
 Terreno identificato al foglio 509, mappale 200

La sottoscritta arch. Flavia Maria Buonaiuto in qualità di perito estimatore, a seguito di perizia depositata in data 3 agosto 2022 e a seguito di quanto ha disposto l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione nel "DECRETO DI FISSAZIONE UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO" del 23.01.2026, con la presente **aggiorna il valore di stima.**

Premesso che tutto quanto indicato ed esposto nella Relazione di stima depositata il 3.08.2022 non è stato oggetto di verifica, ad eccezione della documentazione catastale, delle ispezioni ipotecarie sul bene e della richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, la sottoscritta segnala che l'identificazione catastale del bene in oggetto (LOTTO 3), non ha subito variazioni, come si evince da quanto di seguito indicato.

Identificazione al Catasto Terreni del Comune di Milano come segue

Intestato 1: _____, proprietà di **4/6**;

Intestato 2: _____, proprietà di **1/6**;

Intestato 3: _____, proprietà di **1/6**.

Dati identificativi: **foglio 509, particella 200**;

Dati classamento: qualità: FU D ACCERT, superficie 610 m²

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/05/1966 in atti dal 16/02/1970 (n. 169069);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 01/01/1966.

Coerenze

Mappale 120, Piazza Tirana, mappali 1125 e 121 e mappale 123.

(all. 01 - Visura storica mapp. 200); all. 02 - Estratto di mappa)

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile valide fino al 6.03.2026 (ispezione ipotecaria effettuate sul mapp. 200); rispetto alla perizia depositata in data 3 agosto 2022 **ha rilevato:**

• **Pignoramento**

Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente al fg. 509, mapp. 120, sub. 712 (LOTTO 2) e sul mappale 200 (LOTTO 3).

(all. 03 – Ispezioni ipotecarie sul mappale 200)

Certificato di Destinazione Urbanistica

In data 27.02.2026, la scrivente ha inoltrato richiesta di **Certificato di Destinazione Urbanistica** allo Sportello Unico Edilizia e Rigenerazione Urbana tramite servizio telematico – Prot. n. 0121654.

(all. 4 –Richiesta C.D.U.)

Il C.D.U., alla data odierna 20 marzo 2026, non è stato ancora acquisito, pertanto verrà depositato come integrazione non appena disponibile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa del terreno è stata desunta dalla visura storica per immobile sul mappale interessato; pertanto, la consistenza è quella di seguito riportata:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Terreno mapp. 200	mq.	610,00	100%	610,00
		610,00		610,00
		mq. lordi		mq. commerciali

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

Criterio di stima

La scrivente si riporta integralmente alla relazione depositata in data 3.08.2022 e **conferma la valutazione del bene sottoposto a pignoramento**, che viene eseguita a “corpo”.

La scrivente, inoltre, conferma quanto indicato nella precedente relazione rispetto alla esaurita capacità edificatoria del lotto; conferma altresì tutte le ulteriori considerazioni in merito alle potenzialità del terreno, come già indicate (e comunque da verificare mediante opportuni confronti con i preposti uffici tecnici comunali), come segue:

- possibilità di essere trasformato in giardino condominiale (oggi assente) di pertinenza del Condominio di Piazza Tirana 12 (gravante sulla particella 120), in quanto ancora asservito alla realizzazione della costruzione stessa, dopo opportuna bonifica e risanamento; tale intervento produrrebbe una valorizzazione dell'intero fabbricato.

Ad avviso della scrivente non si può escludere che, a seguito di una convenzione con il Comune, nel terreno interessato di cui alla particella 200, si possano realizzare autorimesse interrato, riservate in parte ai residenti e in parte pubbliche, utilizzando eventualmente la copertura per realizzare verde pubblico con aree ludiche per i bambini (in deroga agli strumenti urbanistici e

ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge 122 del 1989), oppure, se trasformato in giardino condominiale del Condominio di Piazza Tirana 12, utilizzare l'area per realizzare posti auto scoperti per i condomini. Tali ipotesi sono da verificare mediante opportuni ricerche e confronti con i preposti uffici tecnici comunali.

Si conferma pertanto il valore della stima, come determinato nella perizia del 3.08.2022, dove si è adottato il procedimento sintetico - 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.

Valutazione LOTTO 3

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreno mapp. 200		610,00	€ 65,00	€ 39.650,00
				€ 39.650,00

Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 3	€ 39.650,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.982,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.660,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 35.007,50

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.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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

Milano, 20 marzo 2026

I'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Allegati

- all. 01 - Visura storica catasto terreni mapp. 200;
- all. 02 - Estratto di mappa;
- all. 03 – Ispez. ipotec. sul bene mapp. 200;
- all. 04 – SUE – ricevuta richiesta CDU;