

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1297/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Burza**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in

Milano - Via Antonio Pollaiuolo n. 9



Custode giudiziario
AVV. MARIA MULTARI

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI

nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 1372
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento con cantina

Ubicazione: Milano, Via Antonio Pollaiuolo n 9

Categoria: A3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: foglio 224, particella 296, subalterno 749

Stato occupativo

Corpo A: LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Superficie commerciale lorda

Mq 102,54

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 613.000,00



LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano, via Antonio Pollaiuolo n. 9, appartamento posto al P4 avente accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore della scala B, composto di 4 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, 2 bagni e 3 balconi, con annessa cantina al PS1

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] separazione dei beni all'atto dell'acquisto

Eventuali comproprietari: nessuno

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

[REDACTED]
regime di separazione dei beni

Dati identificativi: fg. **224** part. **296** sub. **749**

Dati classamento: categoria A/3 – classe 4 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale totale 101 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 100 mq – rendita € 821,17

Indirizzo: VIA ANTONIO POLLAIUOLO n. 9 Piano 4-S1 - MILANO

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2009 Pratica n. MI1038873 in atti dal 11/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 227103.1/2009)
- VARIAZIONE del 11/11/2008 Pratica n. MI0908185 in atti dal 11/11/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 75965.1/2008)

Descrizione dei confini, da nord in senso orario: (all. B)**APPARTAMENTO**

Corpo scala comune e pianerottolo comune e a.u.i. , pianerottolo comune e via Pollaiuolo, a.u.i., cortile comune e pianerottolo comune e corpo scala comune

CANTINA

a.u.i., via U. Bassi, a.u.i., corridoio comune e a.u.i.

Note

- la particella 296 sub.749 deriva per variazione del 11/11/2008 pratica n. MI0908185 dei sub. **717** e **747**, entrambi soppressi per effetto della medesima variazione;
- la particella 296 sub. 717 deriva per variazione del 22/01/2004 pratica n. 32775 dei sub. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 12, 20, 22, 29 e 701;
- la particella 296 sub. 747 deriva per fusione del 18/01/2007 pratica n. MI0039609 dei sub. 30 e 730.

1.4. 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 / Pisani / Buenos Aires / Regina Giovanna

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: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici:

- Metropolitana stazioni zara e Isola a mt 300
- tram linea 33
- Autobus linea 60
- stazione ferroviaria Garibaldi a mt 400

Rete Autostradale: a circa 3 Km svincolo tangenziale E64

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piano fuori terra a destinazione mista residenziale e commerciale con piano interrato destinato a cantine

- struttura: muratura ordinaria;
- facciate: intonaco tinteggiato,
- accesso: portone in legno;
- scala interna: gradini in pietra a sbalzo
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al P4 avente accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore della scala B, composto di 4 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, 2 bagni e 3 balconi, con annessa cantina al PS 1

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate e in mattoni a vista
- pavimenti: in parquet e grès porcellanato;
- infissi esterni: in legno e doppio vetro
- porta d'accesso: legno blindata;
- porte interne: a scrigno e a battente in legno;
- imp. citofonico: video;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con corpi radianti in alluminio;
- acqua calda sanitaria: autonoma
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca idro e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali: discrete/sufficienti;

Cantina:

- porta d'accesso: metallica;
- pavimento: ceramica;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.
- condizioni generali: sufficienti;



Contro

intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

4.2. Precedenti proprietari

RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO EX SUB 747

- 09120560157
 intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
 con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Roberto Bassi in data 22/06/2004 rep. n. 181196/18133 (notaio Milano)
 Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data 24/06/2004 ai nn. 46444/26171

RELATIVAMENTE AL VANO CANTINA EX SUB 717

intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
 con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Cortucci Dario in data 22/07/2006 rep. n. 19517/6072 (notaio Milano)
 Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data 26/07/2006 ai nn. 61337/35115

RELATIVAMENTE AI SUB 747 E SUB 717 (derivanti dai sub 1-2-3-6-7-8-12-20-22-29-701-30-730)

intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Roberto Bassi in data 24/07/2003 rep. n. 178717/17068 (notaio Milano)
 Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data 28/07/2003 ai nn. 64095/41955

intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
 con atto notarile pubblico - fusione di società per incorporazione a firma del Dott. Silocchi Maurizio in data 17/06/2003 rep. n. 219308 (notaio Milano)
 Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data 01/07/2003 ai nn. 55550/36813

intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
 ATTI ANTERIORI AL VENTENNIO

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 21/03/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate (VA), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1.

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**

Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria 1

iscritta il 29/06/2007 ai nn. 48971/12451 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Tommasini Marco in data 08/06/2007 rep. 15779/5908

a favore di

[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]

intestatarario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Importo ipoteca € 450.000 di cui € 300.000,00 di capitale - durata del vincolo 30 anni.

Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Ipoteca volontaria 2

iscritta il 18/04/2008 ai nn. 23690/5146 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Tommasini Marco in data 28/03/2008 rep. 16547/6306

a favore di

[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]

intestatarario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Importo ipoteca € 150.000 di cui € 100.000,00 di capitale - durata del vincolo 25anni.

Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale

iscritta il 26/04/2023 ai nn. 28862/4510 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 16/09/2021 rep. 27221

a favore di

[REDACTED]

03485670156

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]

intestatarario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 40.000 di cui € 32.655,40 di capitale

Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Ipoteca legale

Nessuna



- **Pignoramenti**

- Pignoramento 1

- del 21/06/2018 rep. 23745/2018 trascritto il 12/10/2018 ai nn. 78003/53700

- contro

- per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- in favore

- 97494130152

- per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- Pignoramento 2

- del 02/01/2023 rep. 33769 trascritto il 06/02/2023 ai nn. 7395/5474

- contro

- per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- in favore

- per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- **Altre trascrizioni**

- Preliminare Di Compravendita

- con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - preliminare di compravendita a firma del Dott. Tommasini Marco in data 29/03/2007 rep. n. 15563 (notaio Milano)

- Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data 13/04/2007 ai nn. 26958/15409

- A favore

- per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni

- Contro

- 09120560157

- intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO (all. 5)

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio Chiarelli srl - Via Tartaglia 11 – 20154 Milano - info@studio-chiarelli.com - che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

25,44/1000

6.1. Spese di gestione condominiale:

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€ 2.800,00 circa

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

nessuna

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

gestione 2024 € 5.185,72

gestione 2023 € 5.588,41



debito totale maturato dall'esecutato
€ 16.615,01

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi
presenti - depositato atto di precetto

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)
antenna digitale terrestre condominiale e ascensori per ogni scala.
NON vi è impianto autoclave, riscaldamento centralizzato o altri impianti.

- a. regolamento di condominio - **allegato**
- b. certificazione energetica - **non presente**
- c. CIS – certificato di idoneità statica - **non presente**
- d. CIP – certificato di prevenzione incendi - **in assenza di riscaldamento centralizzato, autorimessa interrato e considerato lo stabile con altezza inferiore ai metri 24, il condominio NON è soggetto all'ottenimento del CPI**
- e. Certificato di Agibilità/abitabilità - **non presente**

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

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 (all. 4)

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima preesisteva alla data del **1° settembre 1967** e **del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Alla data odierna Comune di Milano non ha rinvenuto alcun fascicolo urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

Al fine di verificare l'effettiva esistenza dell'unità oggetto di stima classificata come abitazione in epoca antecedente al 31/10/1942 la scrivente ha avviato ulteriori indagini presso l'archivio storico del catasto: la denuncia catastale dell'unità immobiliare sub 749 (ex sub sub 29/30 e successivo sub 747) avveniva in data 28/12/1939 con schede n 6132603 e 6132628.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

- Richiesta di Nulla Osta per lavori edili n. 76756/4828-1913 del 05/06/1913 per precedente toponimo VIA CARMAGNOLA 35
- Domanda per permesso di Abitabilità del 16/06/1914
- Relazione di Terza visita per licenza di occupazione (ufficio di Igiene) n. 82307/4183 – 14 del 27/07/1914
- Licenza di occupazione n 402 valida dal 29/07/1914
- DIA PG n 99955/2008 del 01/02/2008 per opere di variazione della distribuzione interna e finiture
- Collaudo opere del 10/11/2008
- Dichiarazione di fine lavori PG n 893622/2008 del 13/11/2008



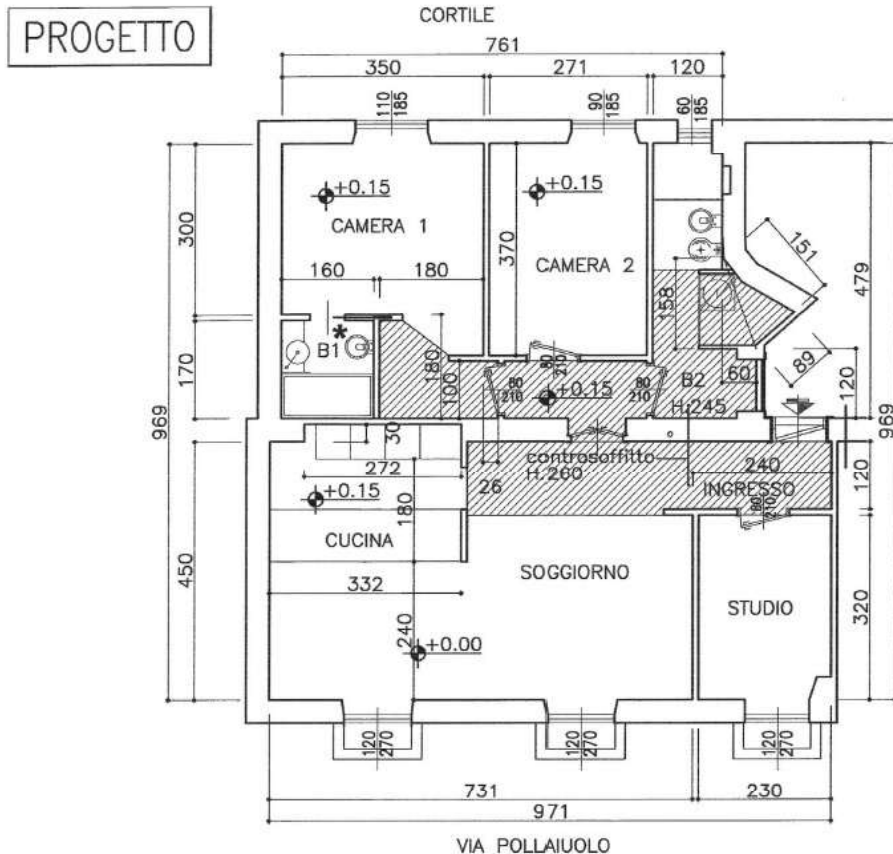
7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo di verifica tenutosi in data 05/05/2025 l'unità immobiliare **risultava non conforme**. Le difformità di seguito descritte costituiscono realizzazioni differenti rispetto ai documenti edilizi visionati:

- Assenza porta tra zona giorno e zona notte
- Assenza porta tra studio e ingresso
- Diversa estensione e altezza dei controsoffitti

Le difformità sono sanabili mediante pratica di sanatoria edilizia.

ESTRATTO DELLA TAVOLA GRAFICA ALLEGATA ALLA DIA PG N 99955/2008 DEL 01/02/2008



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo di verifica tenutosi in data 05/05/2025 l'unità immobiliare **risultava non conforme**. Le difformità di seguito descritte costituiscono realizzazioni differenti rispetto ai documenti catastali visionati:

- Assenza porta tra zona giorno e zona notte
- Assenza porta tra studio e ingresso
- Diversa estensione e altezza dei controsoffitti

Le difformità sono sanabili mediante: aggiornamento dei documenti catastali a seguito di pratica di sanatoria edilizia.

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie.

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti



TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m2)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m2)
A	Appartamento – P4	97,11	1,00	97,11
A	Balcone 1 – P4	1	0,25	0,25
A	Balcone 2 – P4	1	0,25	0,25
A	Balcone 3 – P4	1	0,25	0,25
A	Cantina – PS1	18,72	0,25	4,68
	totale	118,83		102,54

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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato esplorata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

- **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.



L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili (A/3);
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
- appartenenza alla medesima zona OMI (C12)
- presenza di pertinenze
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
 - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025
- **rassegna quotazioni immobiliari** online portali specializzati - agenzie immobiliari (immobiliare.it)

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 3 tipologie di fonti informative sopra elencate.

Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n 21 atti analizzati

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Utente: NCLLBT71D69F704J
[Cambia utenza di lavoro](#)

Area riservata

Esci

Ricerca
Ricerca su mappa
?
i

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

✓
Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti: 40
Numero totale immobili: 61

Residenziale - Settembre 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **535.000 €**

[Dettaglio scheda](#)

Residenziale - Novembre 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **450.000 €**

[Dettaglio scheda](#)

Residenziale - Novembre 2023



AGOSTO 2023 - MAGGIO 2025																
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie comercial e MQ	box MQ	rapp mercan	superficie comercial e MQ	cantina soloia MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq	
C12	A 3	1	1/9/23	€ 535.000,00	75	1	75		0,5	0		0,25	0	75	7.133,33 €	
C12	A 3	2	1/11/23	€ 450.000,00	64	1	64		0,5	0		0,25	0	64	7.031,25 €	
C12	A 3	3	1/11/23	€ 490.000,00	80	1	80		0,5	0	10	0,25	2,5	82,5	5.939,39 €	
C12	A 3	4	1/12/23	€ 530.000,00	104	1	104		0,5	0		0,25	0	104	5.096,15 €	
C12	A 3	5	1/1/24	€ 730.000,00	90	1	90		0,5	0	16	0,25	4	94	7.765,96 €	
C12	A 3	6	1/1/24	€ 575.000,00	92	1	92		0,5	0		0,25	0	92	6.250,00 €	
C12	A 3	7	1/4/24	€ 480.000,00	55	1	55		0,5	0	6	0,25	1,5	56,5	8.495,58 €	
C12	A 3	8	1/5/24	€ 475.000,00	61	1	61		0,5	0	5	0,25	1,25	62,25	7.630,52 €	
C12	A 3	9	1/6/24	€ 480.000,00	98	1	98		0,5	0		0,25	0	98	4.897,96 €	
C12	A 3	10	1/6/24	€ 800.000,00	136	1	136		0,5	0	10	0,25	2,5	138,5	5.776,17 €	
C12	A 3	11	1/7/24	€ 530.000,00	65	1	65		0,5	0	4	0,25	1	66	8.030,30 €	
C12	A 3	12	1/7/24	€ 485.000,00	91	1	91		0,5	0	20	0,25	5	96	5.052,08 €	
C12	A 3	13	1/9/24	€ 690.000,00	104	1	104		0,5	0		0,25	0	104	6.634,62 €	
C12	A 3	14	1/9/24	€ 470.000,00	60	1	60		0,5	0	4	0,25	1	61	7.704,92 €	
C12	A 3	15	1/10/24	€ 475.000,00	90	1	90		0,5	0	14	0,25	3,5	93,5	5.080,21 €	
C12	A 3	16	1/10/24	€ 580.000,00	92	1	92		0,5	0	17	0,25	4,25	96,25	6.025,97 €	
C12	A 3	17	1/11/24	€ 475.000,00	74	1	74		0,5	0	16	0,25	4	78	6.089,74 €	
C12	A 3	18	1/12/24	€ 460.000,00	69	1	69		0,5	0	6	0,25	1,5	70,5	6.524,82 €	
C12	A 3	19	1/2/25	€ 525.000,00	86	1	86		0,5	0	3	0,25	0,75	86,75	6.051,87 €	
C12	A 3	20	1/2/25	€ 480.000,00	68	1	68		0,5	0	12	0,25	3	71	6.760,56 €	
C12	A 3	21	1/4/25	€ 565.000,00	99	1	99		0,5	0	17	0,25	4,25	103,25	5.472,15 €	
				€ 11.280.000,00											1793	6.291,13 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 6.290,00

Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

Borsino Immobiliare

Abitazioni economiche A/3
 ottimo €/mq 5.408
 normale €/mq 7.620

Bollettino CCIAA

Abitazioni economiche A/3
 ottimo €/mq 7.725
 normale €/mq 5.425

Quotazioni OMI -AE

Abitazioni economiche A/3
 ottimo €/mq 9.500
 normale €/mq 5.200

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 6.813

Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati - agenzie immobiliari (immobiliare.it)

Annunci indagati nella zona OMI C12 aventi stessa destinazione d'uso degli immobili oggetto di stima e dimensioni paragonabili, verificabili al seguente link:

https://www.immobiliare.it/vendita-case/milano/in-via-antonio-pollaiuolo/?criterio=rilevanza&superficieMinima=60&superficieMassima=140&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=search%7Cresidential%7Csale%7Ccit%7Ccall%7Ccit&gbraid=0AAAAADOX7jKRAP5qvQ7FdMCRjfJjTzHad&gclid=CjwKCAjwz5nGBhBBEiWAW6XRFcwPHJUwUb7RCm5ptsVMXaRfCWUfNasiDsOXKJdMCT95ohxO1YjhoC9_gQAvD_BwE



ESITO RICERCA DI MERCATO						
	ubicazione via / piazza	prezzo proposto	superficie mq	LIVELLO	stato manutentivo	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	POLLAIUOLO 9	€ 980.000,00	125,00	3	OTTIMO	€ 7.840,00
2	POLLAIUOLO 9	€ 375.000,00	60,00	R	BUONO	€ 6.250,00
3	UGO BASSI	€ 685.000,00	100,00	T	OTTIMO	€ 6.850,00
4	ARCHINTO	€ 790.000,00	80,00	5	BUONO	€ 9.875,00
5	PORRO LAMBERTENGI 19	€ 625.000,00	86,00	5	OTTIMO	€ 7.267,44
6	POLLAIUOLO 4	€ 615.000,00	84,00	1	DISCRETO	€ 7.321,43
7	ALSERIO 23	€ 650.000,00	79,00	6	DISCRETO	€ 8.227,85
8	ANGELO DELLA PERGOLA 7	€ 455.000,00	70,00	4	DISCRETO	€ 6.500,00
9	ALSERIO 28	€ 595.000,00	68,00	2	BUONO	€ 8.750,00
10	BASSI 23	€ 340.000,00	60,00	T	BUONO	€ 5.666,67
11	BASSI 30	€ 420.000,00	60,00	2	BUONO	€ 7.000,00
		€ 6.530.000,00	€ 872,00			€ 7.488,53
			6% di trattativa		€ 449,31	€ 7.039,22

Prezzo medio unitario di mercato € /MQ 7.000,00

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

€/mq 6.450,00

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che, nonostante sia stato integralmente ristrutturato nell'anno 2008, risulta ancora danneggiato dalle infiltrazioni provenienti dal piano superiore verificatesi in data 10/08/2020.

Rispetto al danneggiamento di cui si è riferito ed alle cause che lo hanno determinato si segnala che nessuna documentazione a riguardo è stata fornita dall'esecutato nonostante le ripetute richieste. Quanto riportato si basa sulle dichiarazioni rese dall'esecutato e dall'osservazione dello stato dei luoghi effettuata in sede di ispezione peritale.

9.3. Valutazione LOTTO 001

VALUTAZIONE BENI				
Descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con cantina	102,54	6.450,00	€ 661.383	€ 661.000
Lotto 1			€ 661.383	€ 661.000

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



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 661.000
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 33.050
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 10.774,16
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 613.175,84
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO	€ 613.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rileva la non conformità sotto i profili edilizio e catastale

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti 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 elettronica ordinaria.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di un foglio Excel per le operazioni di calcolo;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: esecuzione immobiliare

Data sopralluogo: 05/05/2025



Data valutazione: 12/09/2025

Data relazione: 14/09/2025

Ubicazione immobile: Milano, via Pollaiuolo n 9

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 osservanza

Milano li: 14/09/2025

L'Esperto Nominato



The image shows a circular professional stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The stamp includes the name 'NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA' and the number 'architetto 12781'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

ALLEGATI

- allegato_1_atti di provenienza sub 747 -717_attuali 749
- allegato_2_verbale di sopralluogo del 21-06-2023
- allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE_2025
- allegato_3B_Esito indagine locazioni AgE_2025
- allegato_3C_Esito indagine locazioni AgE_2025
- allegato_4A_doc urbanistica_edilizia_archivio storico
- allegato_4B_doc urbanistica_edilizia_plan
- allegato_4C_doc edilizia_catasato storico
- allegato_4D_doc edilizia_DIA
- allegato_5A_comunicazioni amministratore
- allegato_5B_comunicazioni amministratore
- allegato_5C_regolamento di condominio
- allegato_6A_indagine di mercato_borsini immobiliari
- allegato_6B_indagine di mercato_annunci immobiliari
- allegato_A_documentazione ipocatastale
- allegato_B_documentazione catastale
- allegato_C_rilievo fotografico

