

**TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G.E. 147/2020

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

(Pignorata quota di 1/1)

Unità immobiliare in Comune di Milano – Piazza Tirana n. 12

Locale ad uso deposito posto al piano interrato sub. 712



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 n. 12

Categoria: **C2** [Locali deposito/magazzini]

Dati Catastali: **foglio 509, particella 120, subalterno 712**

(Pignorata quota di 1/1)

Stato occupativo

Stato non conosciuto

Contratti di locazione in essere:

Dato non conosciuto

Comproprietari:

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 2

libero intero: Euro 52.884,60

LOTTO 2**BENI IN MILANO – PIAZZA TIRANA N. 12**

Locale ad uso deposito posto al piano interrato sub. 712.

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 e delle ispezioni ipotecarie sul bene, la sottoscritta segnala che l'identificazione catastale del bene in oggetto (LOTTO 2), non ha subito variazioni, come si evince da quanto di seguito indicato.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI MILANO, PIAZZA TIRANA N. 12, AD USO DEPOSITO POSTO AL PIANO INTERRATO**

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

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

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

Dati identificativi: **foglio 509, particella 120, subalterno 712.**

Dati classamento: **cat. C/2**, classe 9, consistenza 83 mq, superficie catastale totale 93 m², rendita Euro 291,49

Indirizzo: Comune di Milano, Piazza Tirana 12 Piano S1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/2012, prot. n. MI0904908;

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2013 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2013 Pratica n. MI0693272 in atti dal 28/12/2013 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 157407.1/2013);

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/2012 derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/12/2012 Pratica n. MI0904908 in atti dal 28/12/2012 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 111197.1/2012)

Coerenze

Via Gonin, Piazza Tirana, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare.
(all. 01 - Visura storica sub. 712; all. 02 - Planimetria catastale sub.712; all. 03 - Estratto di mappa)

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili valide fino al 2.03.2026 (ispezioni ipotecarie effettuate sul sub. 712); 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. 04 – Ispezioni ipotecarie sul sub. 712)

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 (per quanto possibile data la completa mancanza di illuminazione) sul posto dalla scrivente in data 12.07.2022, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Locale deposito	mq.	92,78	100%	92,78
		92,78		92,78
		mq. lordi		mq. commerciali

23/03/1998) come segue:

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA
--

Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a “corpo” considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall’analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta 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 sintetico-comparativo che risulta all’attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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.

Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2025 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - Codice zona: D25
Quotazioni di magazzini di stato normale:
valore di compravendita da € 400,00/mq. a € 700,00/mq.
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

(all. 05 – Valori OMI magazzini)

Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale deposito	C/2	92,78	€ 600,00	€ 55.668,00
				€ 55.668,00

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 2	€ 55.668,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.783,40
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 52.884,60

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 e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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.

l'Esperto Nominato

arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 20 marzo 2022

ALLEGATI

- all. 01 - Visura storica sub. 712;
- all. 02 - Planimetria catastale Sub.712
- all. 03 – Estratto di mappa;
- all. 04 – Ispezioni ipotec. sub. 712;
- all. 05 – Valori OMI magazzini.