

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

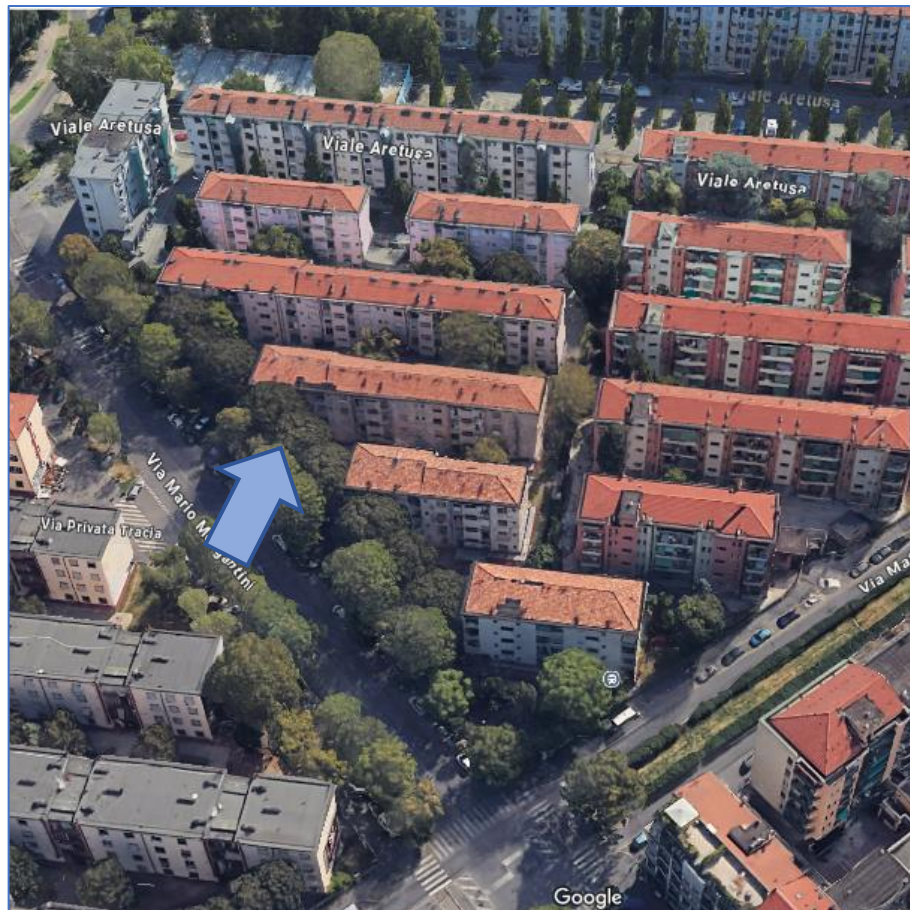
**RGE 622/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliare in Milano, Via Mario Morgantini n. 5



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Milano, via Mario Morgantini n. 5 - interno 44, piano 3-S1

Categoria: A4 [Appartamento]

Dati Catastali: **foglio 337 particella 109 subalterno 7**

**Stato occupativo: libero al decreto di trasferimento**

**Contratti di locazione in essere:** nessuno

**Comproprietari:** Nessuno

**Conformità edilizia:** conforme

**Conformità catastale:** conforme

**Valore di mercato stimato: € 181.875,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 170.000,00

da occupato: € 136.000,00

**LOTTO 001**  
**(APPARTAMENTO CON CANTINA)**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

**Piena proprietà di appartamento con cantina** sito nel Comune di Milano in via Mario Morgantini n. 5, in zona periferica al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna.

L'**appartamento** (identificato con l'interno 44 in visura catastale) è ubicato al piano terzo della Scala E, con doppio affaccio a est e ovest su corte comune, ed è composto da ingresso, cucinino, soggiorno con veranda, due camere, un bagno oltre al vano **cantina** al piano interrato.

**Nota: nella visura catastale l'unità immobiliare è identificata con il numero 44 di interno mentre nell'atto di compravendita del 30/09/2005 è indicata con il numero 42 di interno.**

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. B)

Intestati:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il 06/02/1972 CF [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nato in [REDACTED] il 30/05/1974 CF [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

**Dati identificativi:** foglio 337, particella 109, subalterno 7;

**Dati di classamento** categoria appartamento A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 72 m<sup>2</sup>, rendita € 468,68;

**Indirizzo e piano:** Milano, Mario Morgantini n. 5 - Interno 44, piano 3-S1.

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

Precedentemente:

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 03/12/1985 Pratica n. MI0640644 in atti dal 27/09/2005 ISTANZA N. 637264/2005 (n. 24243.1/1985);

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### 1.4. Coerenze (come da atto di compravendita)

**Dell'appartamento:** a nord e a est cortile dello stabile di via Morgagni n. 3; a sud appartamento interno 43 e vano scala; a ovest cortile.

**Della cantina:** corridoio comune e cantina interno 41; ad est cortile dello stabile di via Morgantini n. 3; a sud cantina interno 48; a ovest corridoio comune.

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

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

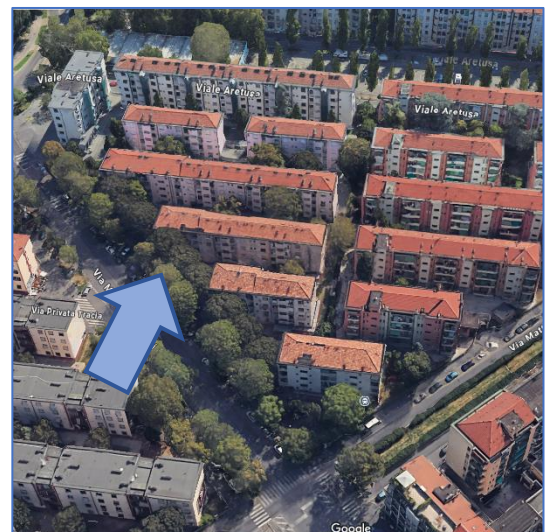
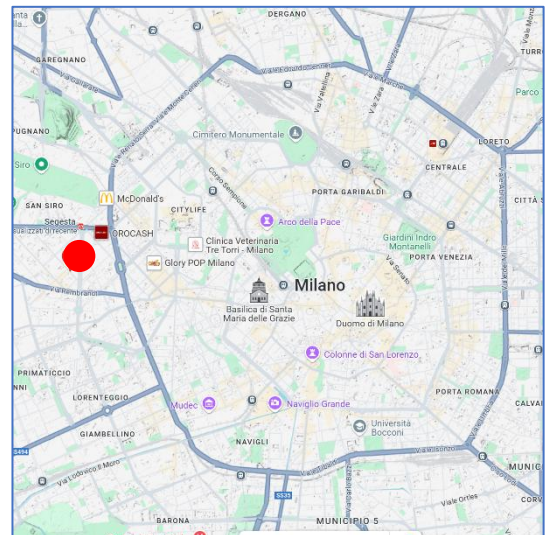
### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene sito nel Comune di Milano in via Mario Morgantini n. 5 in zona periferica al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna poco distante dallo Stadio Giuseppe Meazza - San Siro.

La zona è a destinazione funzionale prettamente residenziale ma sono presenti numerosi servizi terziari e commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi (per residenti e a pagamento).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): farmacie, supermercato, ufficio postale, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.



Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (linea ATM 16); Autobus distante 500 m (Linee ATM 49, 63, 64, 80, 98); metropolitana distante 700 m (Linea M5 stazione Segesta); autostrada distante 6 km (svincolo Milano San Siro - Tangenziale Ovest).

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Trattasi di fabbricato popolare dei primi anni '40 con accesso da spazio comune esterno e composto da quattro piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato.

In fase di sopralluogo avvenuto in data 03/04/2025 è emerso che il fabbricato è oggetto di lavori di manutenzione straordinaria (come si evince dal Verbale di Assemblea Condominiale del 14/09/2023 le lavorazioni consistono in “manutenzione del tetto con la sostituzione di tutte le tegole con la coibentazione, la rimozione dell'amianto nel sottotetto e nelle cantine [...] Rimozione parti in fase di distacco della facciata con rifacimento e decorazione della stessa, sostituzione tubazione adduzione gas con posizionamento contatori gas a piano cortile, rete di distribuzione riscaldamento orizzontale, decorazione scale. Rimozione e rifacimento di autobloccanti in cortile. Illuminazione cortile e vano scale, rifacimento citofono e antenna. “

### Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso pedonale: cancello in ferro smaltato.

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in battuto di cemento e con aiuole a verde.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di graniglia.

Scale: rivestimento dei gradini in graniglia.

Copertura: a falde non praticabile.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: non presente.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di **appartamento** (identificato con l'interno 44 in visura catastale) ubicato al piano terzo della Scala E, con doppio affaccio a est e ovest su corte comune, composto da ingresso, cucinino, soggiorno con veranda, due camere, un bagno oltre al vano **cantina** al piano interrato.

**Nota 1:** in fase di sopralluogo è emerso che la veranda, autorizzata in seguito a presentazione della Domanda di Sanatoria ex Lege n. 47/85 del 19/12/1985 n. 338651.400/1985 e successivo rilascio da parte del Comune di Milano della Concessione in Sanatoria con contestuale rilascio di abitabilità in data 05/12/2002, è stata momentaneamente rimossa per consentire i lavori di manutenzione straordinaria autorizzati dall'Assemblea Condominiale.

Come riportato nel Verbale di Assemblea Condominiale del 14/09/2023, durante i lavori "verranno rimosse le verande e riposizionate solo quelle autorizzate".

**Nota 2:** nella visura catastale l'unità immobiliare è identificata con il numero 44 di interno mentre nell'atto di compravendita del 30/09/2005 è indicata con il numero 42 di interno.

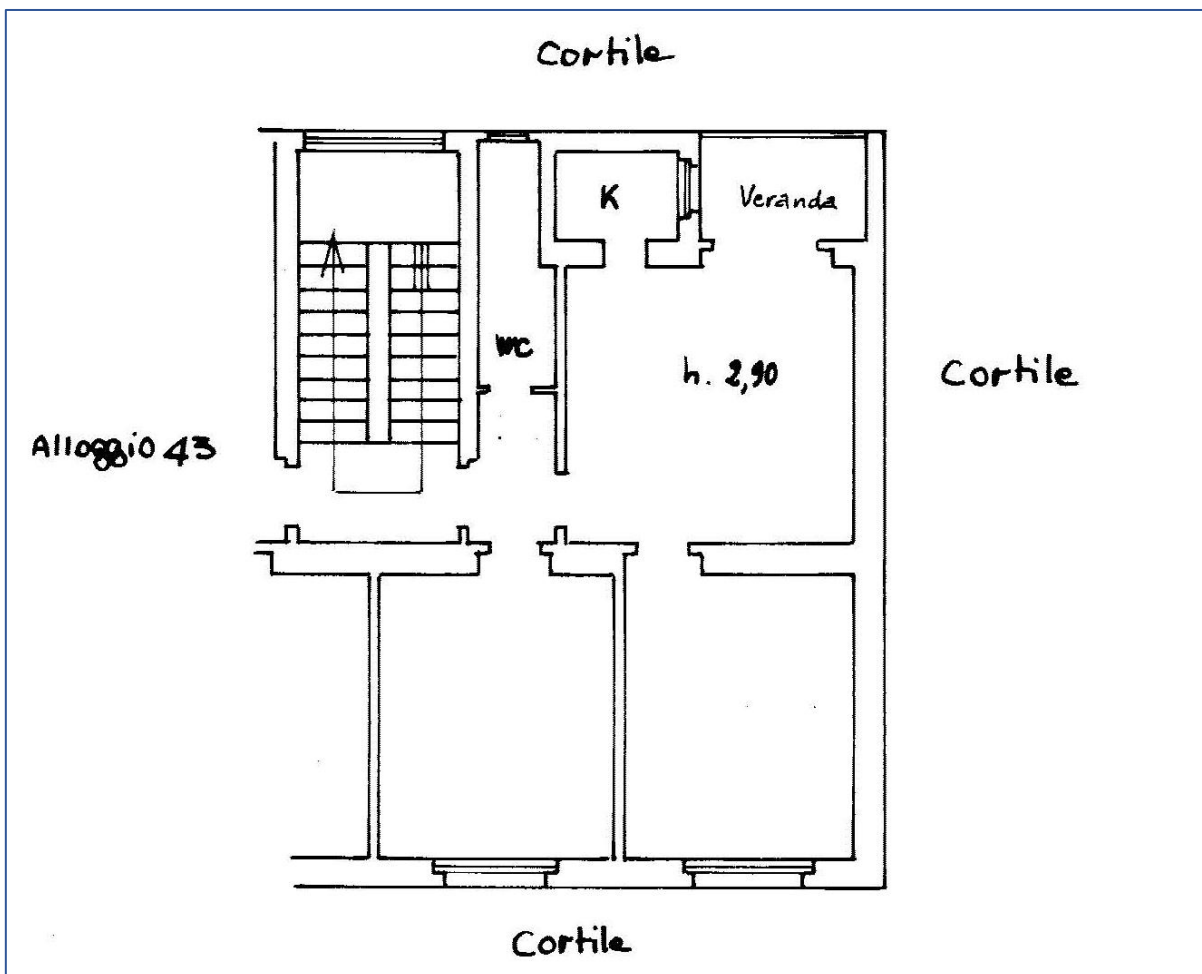


Figura 1 - estratto planimetria catastale

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,97 m.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi scarso.

Per quanto riguarda le cantine, si segnala che sono ancora in essere i lavori di manutenzione.

Descrizione delle componenti edilizie interne - Appartamento:

*Porta di ingresso:* anta in legno con serratura rinforzata.

*Pavimentazione interna:* in piastrelle di ceramica.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato e, nel bagno e in cucina, in piastrelle di ceramica.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato. Si segnala la presenza di evidenti problemi di umidità/muffa nell'intero appartamento soprattutto nel cucinino e nel bagno.

*Infissi esterni:* serramenti con telaio in legno e vetro singolo dotati di avvolgibili.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto termico:* centralizzato con elementi radianti in ghisa.

*Impianto di acqua calda sanitaria:* autonomo con caldaia a gas.



Foto 1 - cucinino

Descrizione delle componenti edilizie interne - Cantina in uso:

*Pavimentazione interna:* in battuto di cemento.

*Rivestimenti interni:* al rustico in pessimo stato manutentivo.

*Plafoni:* al rustico.

*Infissi esterni:* in vetro a vetro singolo.



Foto 2 – cantina in uso

**Nota 1:** in fase di sopralluogo è emerso che la cantina in uso è quella indicata con contorno **rosso** in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, dove la cantina associata all'appartamento risulta essere quella indicata con contorno **verde**.

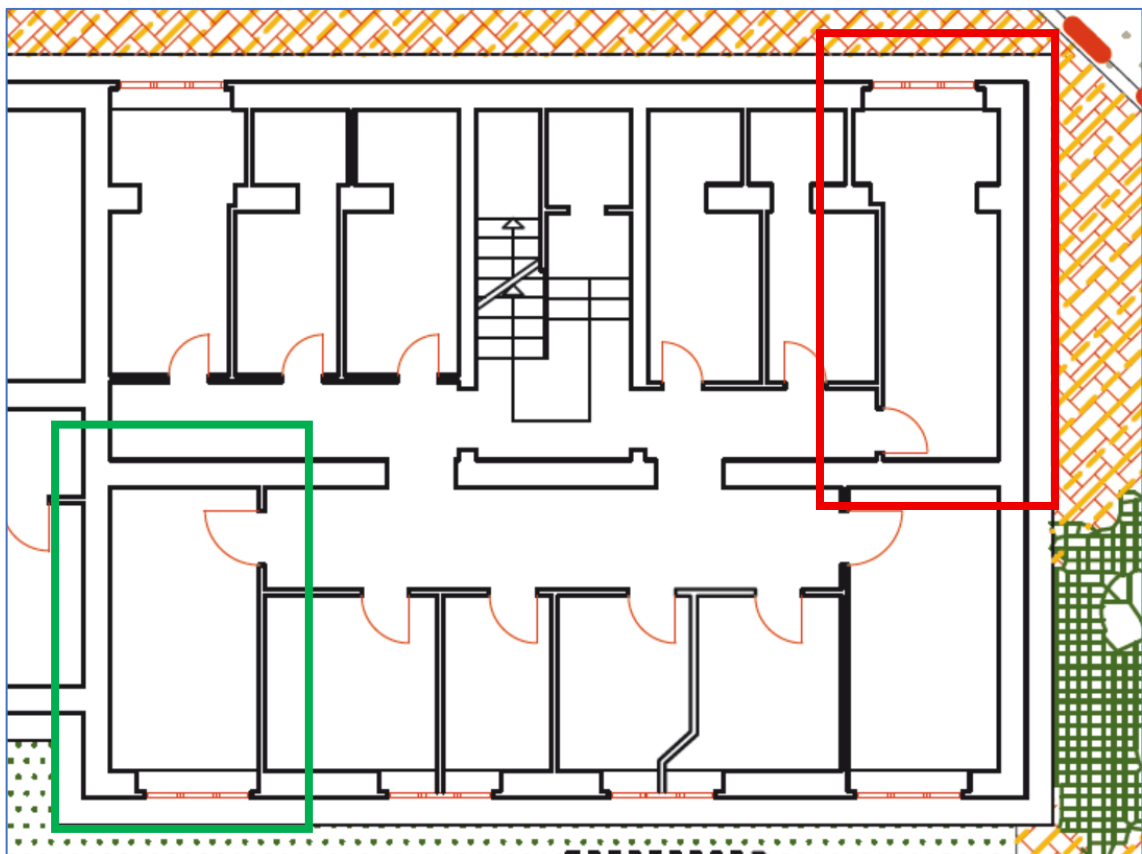


Figura 2 - Estratto tavola progetto piano cantine SCIA 2023 - INDIVIDUAZIONE CANTINA

**Nota 2:** in merito all'assegnazione delle cantine, la sottoscritta ha contattato in data 14/07/2025 a mezzo pec l'Amministrazione di Condominio, CB Amministrazioni di Milano e Aler Milano che hanno riferito quanto segue:

- **CB Amministrazioni** di Milano con mail del 17/07/2025: "[...] le informazioni in nostro possesso sono quanto comunicatoci da Aler alla costituzione del Condominio con noi come primi amministratori pro tempore e indica gli stessi dati catastali in Vostro possesso e le stesse ubicazioni".
- **Aler Milano** con pec del 22/04/2025: "si inoltra in allegato stralcio planimetrico del piano cantinato, a conferma che **la cantina di pertinenza è quella associata alla planimetria catastale dell'alloggio, documento ufficiale a cui far fede. La cantina identificata come numero 36, ed attualmente utilizzata dal sig. [REDACTED] è associata ad alloggio di proprietà ALER**".

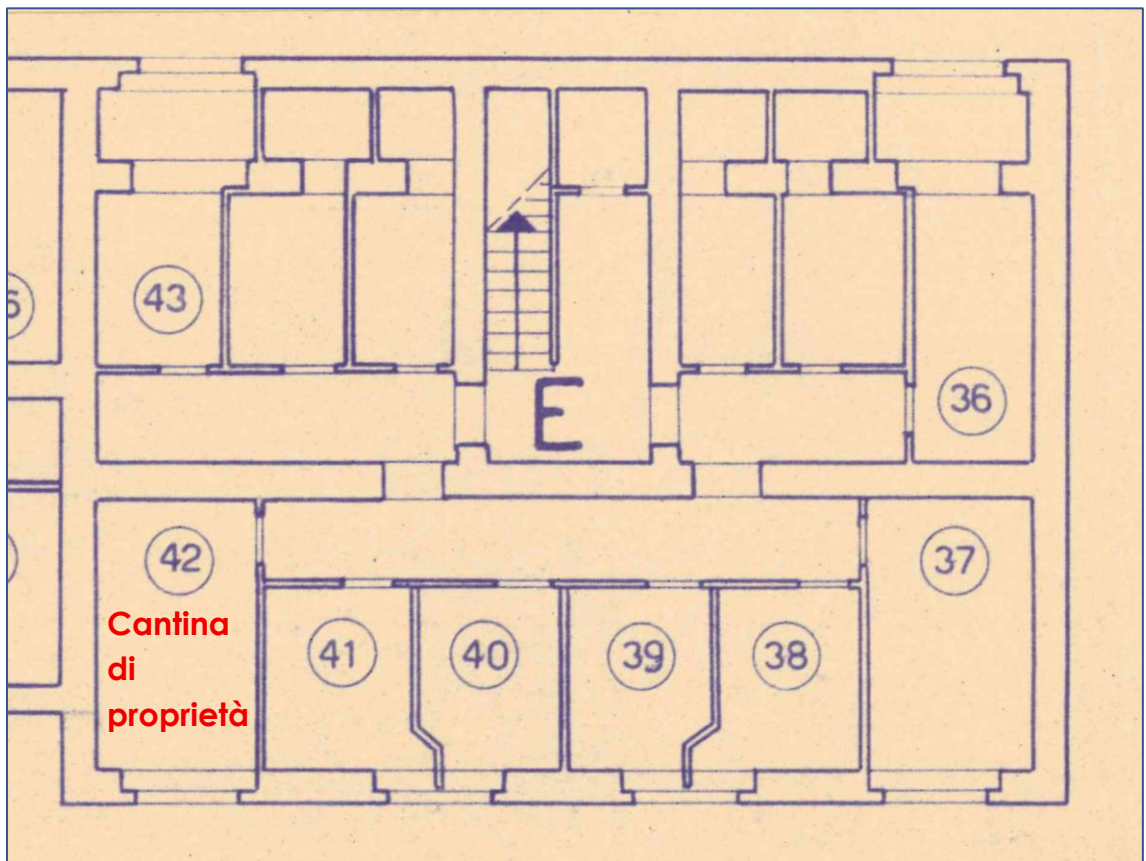


Figura 3 - estratto planimetria piano cantina ricevuta ad Aler Milano

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene sito nel Comune di Milano in via Mario Morgantini n. 5 in zona periferica al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna poco distante dallo Stadio Giuseppe Meazza - San Siro.

La zona è a destinazione funzionale prettamente residenziale ma sono presenti numerosi servizi terziari e commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi (per residenti e a pagamento).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **2.5. Certificazioni energetiche**

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

**Nota:** con Determina Dirigenziale del Comune di Milano la presentazione del CIS è differita fino alla data di approvazione del Nuovo Regolamento Edilio Comunale.

## **3. STATO OCCUPATIVO (All. E.)**

### **3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 03/04/2025 il bene risulta **occupato** dai sigg. [REDACTED] proprietari esecutati.

L'immobile viene quindi considerato **libero** ai fini della vendita.

### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

## **4. PROVENIENZA (All. D.)**

### **4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED] nato in [REDACTED] il 06/02/1972 CF [REDACTED]  
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni in seguito ad atto di compravendita del 30/09/2005 ai nn. 45779/21354 di rep. a firma Notaio Cantù Cesare di Milano di Milano e trascritto a Milano 1 in data 11/10/2005 ai nn. 77177/44071.

██████████ nato in ██████████ il 30/05/1974 CF ██████████ Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni in seguito ad atto di compravendita del 30/09/2005 ai nn. 45779/21354 di rep. a firma Notaio Cantù Cesare di Milano di Milano e trascritto a Milano 1 in data 11/10/2005 ai nn. 77177/44071.

#### 4.2. Precedenti proprietari

██████████ nata il 04/07/1925 (1) Proprietà 1000/1000 fino al 30/09/2005 in seguito a certificato di denuncia di Successione rep. 2388/75 e trascritto a Milano 1 in data 21/04/1977 ai nn. 9872/8250 in seguito decesso del sig. ██████████ nato a Milano il 21/05/1897 e deceduto in data 28/01/1975.

**Nota:** come indicato nel Certificato Notarile agli atti, per la suddetta denuncia di Successione, non si rileva accettazione di eredità.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. F.)

Dal certificato ipotecario depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister dell' Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 07/03/2025, risulta quanto segue:

#### 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 in seguito a concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Cesare Cantù di Milano del 30/09/2005 rep n. 45780/21355 trascritto a Milano 1 in data 11/10/2005 ai nn. 77178/18348 a favore di ██████████ a carico di ██████████ (proprietari esecutati).

Importo capitale € 155.000,00

Importo ipoteca 310.000,00

Durata anni 30

-----

**Ipoteca della Riscossione Ruolo e avviso di accertamento atto** agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 23/01/2018 rep. 11441/6818 iscritta a Milano 1 in data 25/01/2018 ai nn. 5582/845 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] (proprietari esecutati).

Importo capitale € 50.026,59

Importo ipoteca € 100.053,18

-----

**Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Miano del 20/11/2017 rep. n. 2825 iscritta a Milano 1 in data 20/07/2018 ai nn. 59516/9903 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] (proprietari esecutati).

Importo capitale € 22.289,90

Importo ipoteca € 25.170,55

- **Pignoramenti**

**Pignoramento**, atto del 17/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 10851/2024 di repertorio, trascritto il 19/06/2024 a Milano 1 ai nn. 31364/41557, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (proprietari esecutati).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Come evidenziato da ALER Milano con mail del 07/04/04/2025 "**la data di edificazione del fabbricato è 1943 e fu realizzato in seguito al concorso bandito nel 1932 dallo ICP per la realizzazione di un nuovo quartiere di case popolari; non conosciamo i dettagli del finanziamento**".

Inoltre, come da documenti allegati alla pratica Comunale SCIA del 30/10/2023 PG 552039, l'intervento (*intervento di messa in sicurezza, manutenzione edile e sistemazione aree comuni*) è stato ammesso, con D.G.R.

n. XI/7020 del 26/09/2022, a finanziamento, per la quota di proprietà pubblica, per un importo complessivo pari a € 4.041.291,36.

## 6. CONDOMINIO

Il Condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è amministrato da **C.B. AMMINISTRAZIONI S.A.S. DI BARZAGHI CLAUDIO & C. di Milano** che ha fornito le informazioni che seguono **(All. G)**

Millesimi: 11,287

Millesimi proprietà: 33,86

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato: € 1.430,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:

**Nota:** come evidenziato nel Verbale di Assemblea Condominiale del 14/09/2023 le spese straordinarie consistono in lavori relativi a “manutenzione del tetto con la sostituzione di tutte le tegole con la coibentazione, la rimozione dell'amianto nel sottotetto e nelle cantine [...]. Rimozione parti in fase di distacco della facciata con rifacimento e decorazione della stessa, sostituzione tubazione adduzione gas con posizionamento contatori gas a piano cortile, rete di distribuzione riscaldamento orizzontale, decorazione scale. Rimozione e rifacimento di autobloccanti in cortile. Illuminazione cortile e vano scale, rifacimento citofono e antenna. Verranno rimosse le verande e riposizionate solo quelle autorizzate”. € 10.199,28

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): € 1.724,79

**Nota:** Il perito valutatore riferisce di **non** aver acquisito copia del regolamento condominiale nonostante la richiesta all'Amministrazione Condominiale.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle

disposizioni attuative del Codice Civile, 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

Nessuna.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili a causa mancanza di un ascensore di collegamento tra i piani. Il costo di tale impianto potrebbe essere di circa 50 mila euro.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come indicato nell'atto di provenienza del 30/09/2005 ***“le opere di edificazione dello stabile di cui la porzione immobiliare in contratto fa parte sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 [...] e in detta porzione immobiliare mai furono eseguite opere né mutamenti di destinazione per cui fossero richiesti provvedimenti autorizzativi, comunicazioni o denunce ad eccezione delle opere- relative alla chiusura di un balcone per formazione veranda - per cui (a seguito della presentazione della domanda di sanatoria ex Legge n. 47/85 del 19 dicembre 1985 n. 338651.400/1985) è stata rilasciata dal Comune di Milano la concessione in sanatoria con contestuale rilascio di abitabilità il data 5 dicembre 2002 n. 3169”***.

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ADR - Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3), Insiemi Urbani unitari (Art. 21.6).

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta interessata dai seguenti vincoli:

- Delimitazione ostacoli (Art. 41.2d delle NTA) SOE Orizzontale esterna;
- Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3 delle NTA) Sub-zona 5;

L'immobile in oggetto è sottoposto Immobile sottoposto a vincolo di tutela diretta per legge (art.12.1 DLgs 42/2004).

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. I., J., K.)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

In particolare, come da accesso agli atti eseguito in data 14/05/2025 ed in data 16/05/2025 (istanza di accesso atti inviata tramite portale dedicato prot. 162715/2025) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza per opere edilizie** atti 196690/24731/1940 del 30/12/1940;
- **Licenza per opere edilizie** atti 14102/1959/194 del 17/04/1941;
- **Licenza di occupazione n. 257** del 03/03/1954 atti 17888/6457/1954;

Come riportato nel Verbale di Assemblea Condominiale del 14/09/2023, durante i lavori "verranno rimosse le verande e riposizionate solo quelle autorizzate".

- **SCIA del 30/10/2023 PG 552039** per "intervento di messa in sicurezza, manutenzione edile e sistemazione aree comuni".

**Nota:** Cantiere non ancora chiuso e lavorazioni in essere come rilevato in fase di sopralluogo del 03/04/2025.

Per la sola unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta la seguente pratica edilizia:

- **Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 3169** del 05/12/2002 (domanda di Condono presentata in data 19/12/1985 - Atti 338651.400/1985) per "ampliamento della superficie utile di mq 3,68" (in seguito ad installazione di veranda sul balcone) con relativo rilascio di **Certificazione di abitabilità - agibilità per concessioni in sanatoria** ritirata in data 05/03/2003.

**Nota:** in fase di sopralluogo è emerso che la veranda, autorizzata come sopra descritto, è stata momentaneamente rimossa per consentire i lavori di manutenzione straordinaria autorizzati dall'Assemblea Condominiale.

## 7.2. Conformità edilizia

Per quanto riguarda l'appartamento, lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alla planimetria allegata alla **Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 3169**.

**Nota:** in fase di sopralluogo è emerso che la veranda, autorizzata come sopra descritto, è stata momentaneamente rimossa per consentire i lavori di manutenzione straordinaria autorizzati dall'Assemblea Condominiale.

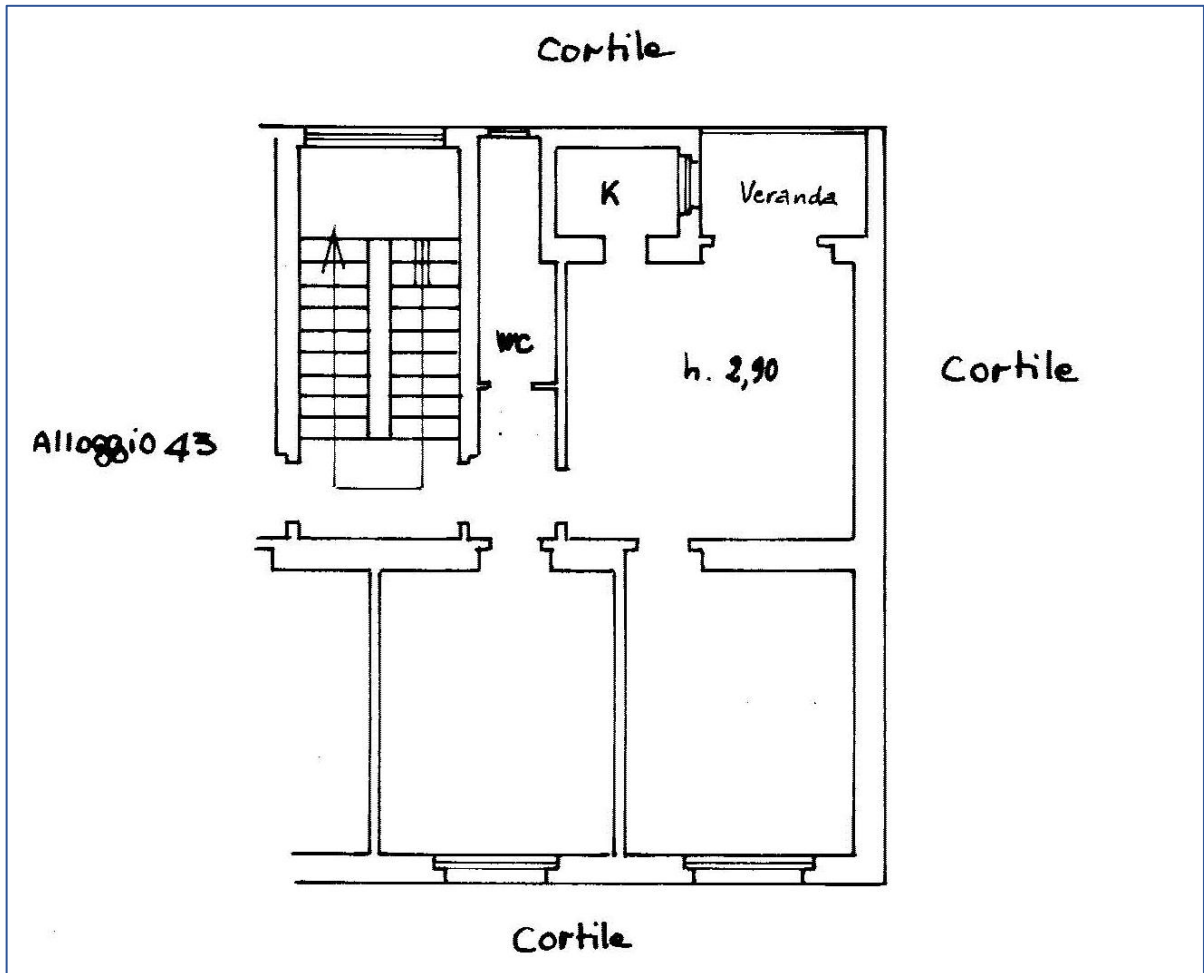
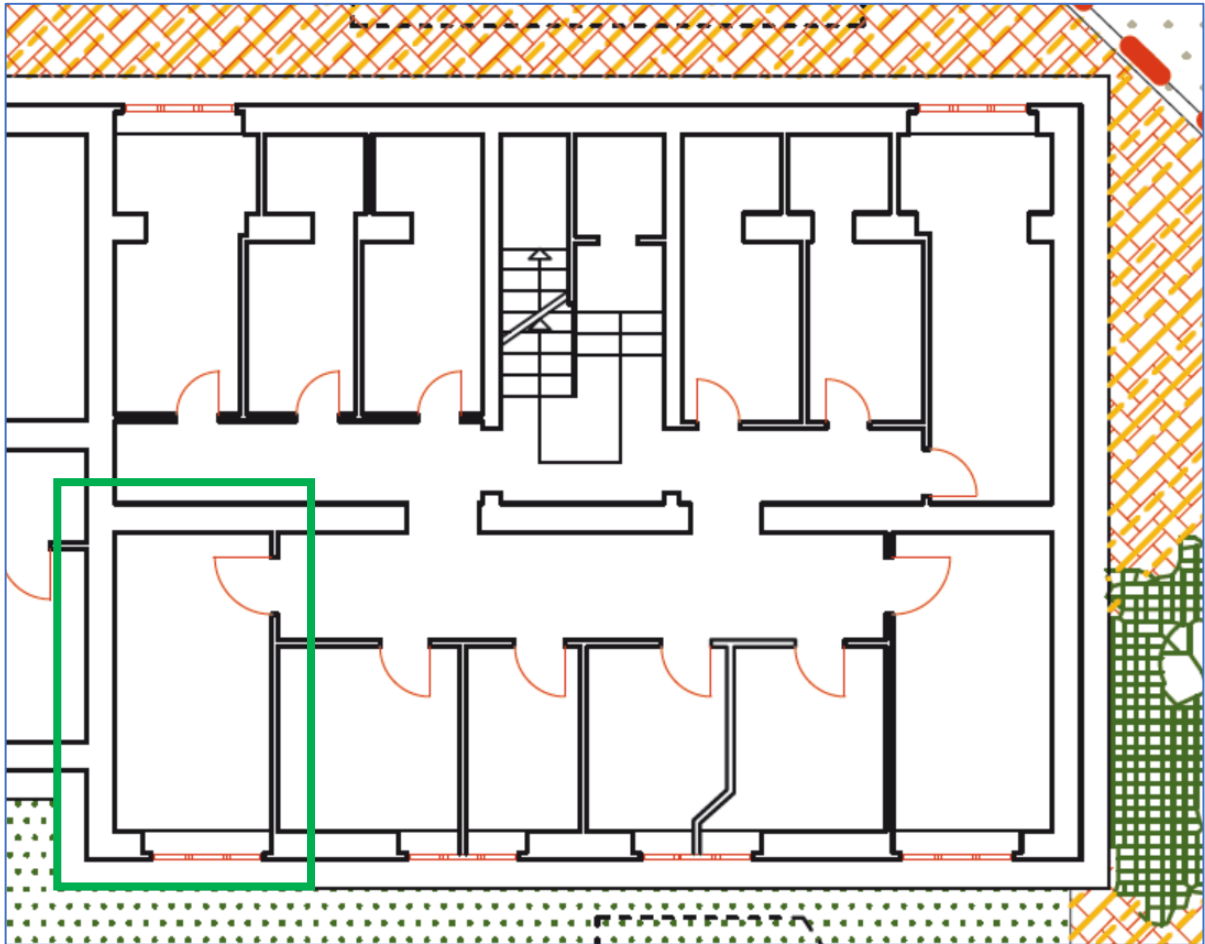


Figura 4 - planimetria allegata alla Sanatoria 3169

Per quanto riguarda la cantina, lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alla planimetria allegata alla **SCIA del 30/10/2023 PG 552039**.



*Figura 5 - Estratto tavola progetto piano cantine SCIA 2023 - INDIVIDUAZIONE CANTINA*

### 7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato e a quanto autorizzato.

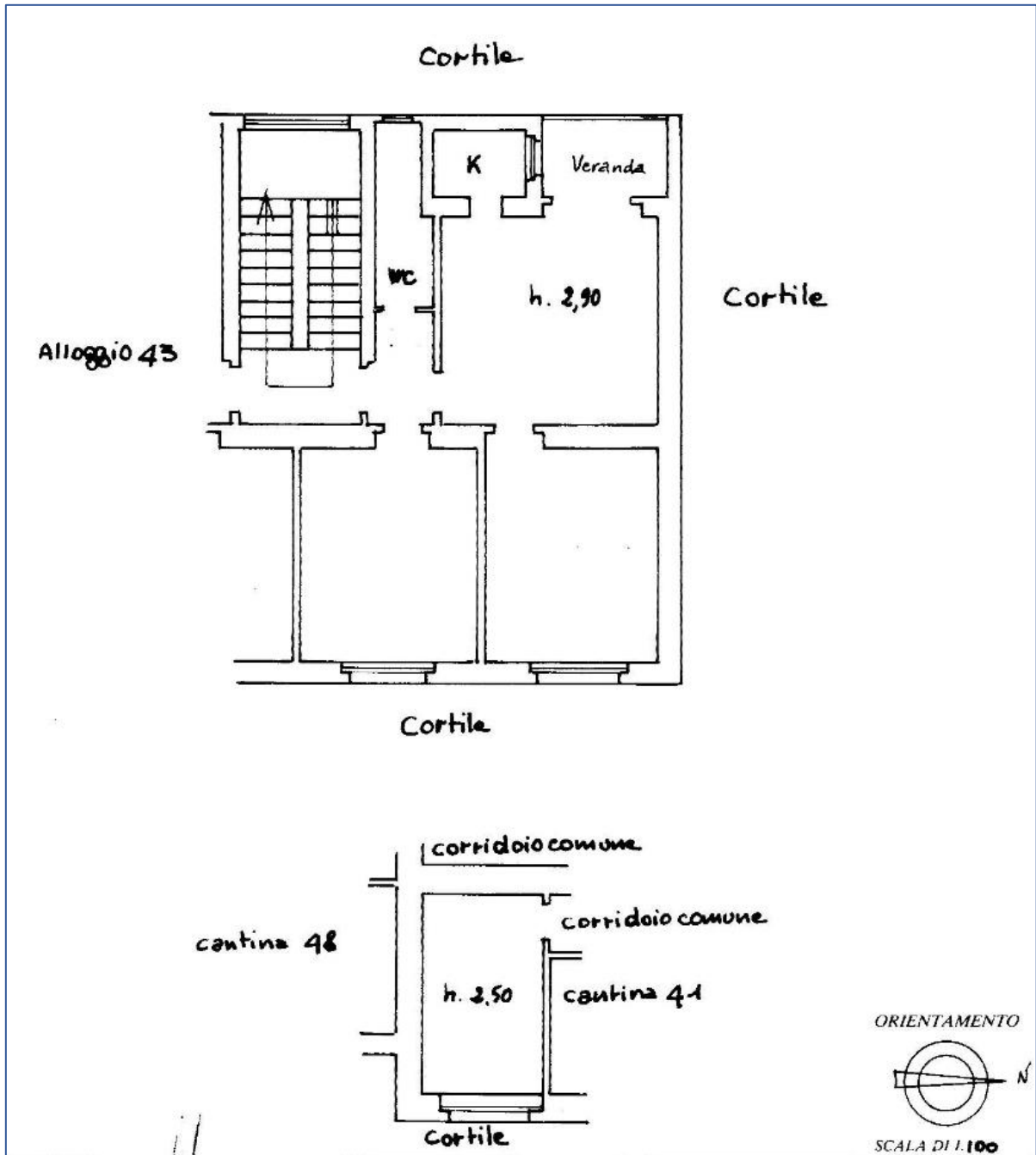


Figura 6 - estratto planimetria catastale

**Nota:** si segnala che il vano cantina non è univocamente identificabile dalla planimetria catastale in quanto non sono presenti riferimenti al contorno e il percorso per raggiungere la cantina stessa dal vano scala comune.

## 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:

<b>destinazione</b>	<b>Superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>coefficienti</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Appartamento</b>	70,00	1,00	70,00
<b>Cantina</b>	11,00	0,25	2,75
<b>totale</b>	<b>81,00</b>		<b>72,75</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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) - 2° semestre 2024 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI.**

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 2.400 / prezzo max. 3.200 (€/m<sup>2</sup>)

-----

“[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)” - MILANO - SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI - (consultazione luglio 2025).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di “abitazioni in stabili di seconda fascia”

valore di compravendita (minimo) 2.715 / (massimo) 3.162 (€/m<sup>2</sup>)



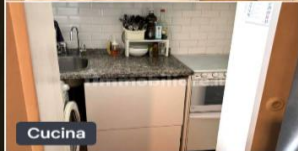

-----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

The screenshot shows a real estate listing on the website immobiliare.it. The main image is a dining room with a round table and chairs. To the right, there is a vertical gallery of smaller images showing different rooms: a living room (Salone), a bedroom (Camera da letto), and a kitchen (Cucina). Below the main image are three buttons: '15 Foto', 'Planimetria', and 'FotoPlan'. The listing title is 'Trilocale via Mario Morgantini 3, San Siro, Milano' with a price of '€ 189.000'. Below the title, there are icons and text for '3 locali', 'Piano R', '65 m<sup>2</sup>', 'No Ascensore', '1 bagno', and 'Balcone'.

**immobiliare.it** Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 4 di 37 Successivo >

1/30






30 Foto Planimetria

**Trilocale via Mario Morgantini 5, San Siro, Milano** € 239.000  
Milano • San Siro • Via Mario Morgantini

3 locali 81 m<sup>2</sup> 1 bagno  
No Ascensore Balcone Cantina

**immobiliare.it** Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 5 di 22 Successivo >

1/13

Salone Camera da letto Cucina +9 foto

**Loft via Giuseppe Massarenti, San Siro, Milano** € 340.000  
Milano • San Siro • Via Giuseppe Massarenti

3 locali 81 m<sup>2</sup> 1 bagno  
Piano T Ascensore

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **2.500,00 €/m<sup>2</sup>**.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
<b>Lotto 1</b>	<b>72,75</b>	€ 2.500,00	€ 181.875,00
			€ 181.875,00

### 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.

<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€ 181.875,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	<b>-€ 9.093,75</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>-€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	<b>-€ 2.860,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 169.921,25
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
<b>LIBERO</b>	€ 169.921,25
arrotondato:	€ 170.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
<b>OCCUPATO</b>	€ 135.937,00
Arrotondato:	€ 136.000,00

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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità dei beni.

### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. (anche in copia privacy); di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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 li: 24/07/2025

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- A.** Fotografie Lotto 1
- B.** Visura catastale storica
- C.** Planimetria catastale
- D.** Atto di compravendita
- E.** Assenza contratti di locazione
- F.** Ispezione ipotecaria
- G.** Informazioni contabili da Amministratore
- H.** Certificati anagrafici
- I.** Atti di fabbrica
- J.** Condonò 1985
- K.** SCIA del 30/10/2023 PG 552039
- L.** Mail di precisazione cantina di proprietà