

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 703 / 2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001: U.I. in MILANO (MI), Via Luigi Prinetti n. 28A

c.d. "Copia PRIVACY"



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1:

Beni in MILANO (MI), Via Luigi Prinetti n. 28A, Edificio interno, Scala "1", Piano S1-1

Categoria: A/3 – Abitazioni di tipo economico

Dati Catastali: foglio **202**, particella **78**, subalterno **11**

Stato occupativo

Corpo A: "GIURIDICAMENTE LIBERO".

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 22/12/2025, l'unità immobiliare è risultata occupata dal Debitore Esecutato, di stato civile "libero".

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 181.000,00

da occupato: € 136.000,00



LOTTO 001**(Appartamento + cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Via Luigi Prinetti n. 28A, nella zona Nord dell'agglomerato urbano, a circa 3,00 km dalla Stazione Centrale e a circa 5,00 km dal Duomo di Milano:

- **unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo-rialzato di un edificio di n. 6 piani complessivi privo di ascensore e prospiciente un cortile interno comune, composta da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 1 camera da letto, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio e n. 1 corridoio).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 cantina al piano interrato, ma è priva di balconi.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **69,10 mq circa** (dei quali 65,35 mq ca. a locali abitabili, e 3,75 mq ca. a cantina), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **66,30 mq circa** (dei quali 65,35 mq ca. a locali abitabili, e 0,95 mq ca. a cantina).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante:

- sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati: xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, (1) Proprietà 1/1

dati identificativi: foglio **202**, particella **78**, subalterno **11**

dati classamento: categoria catastale: **A/3**, classe: **3**, consistenza: **4** vani

Indirizzo: Prov. di Milano, Comune di Milano, Via Luigi Prinetti n. 28, Scala 1, Piano S1 - 1

Dati derivanti da: visura catastale

1.4. Anagrafe

Dal sopralluogo effettuato in data 22/12/2025 e dal certificato contestuale rilasciato dall'A.N.P.R. in data 12/03/2026, è emerso che l'unità immobiliare è occupata esclusivamente dal Debitore Esecutato Sig. xxx, di stato civile "xxx".



1.5. Coerenze

- dell'APPARTAMENTO: a Nord-Est cortile comune, a Sud-Est edificio di terzi su altro mappale, a Sud-Ovest unità immobiliare di terzi, a Nord-Ovest vano-scala comune;
- della CANTINA: a Nord-Est corridoio comune, a Sud-Est cantina di terzi, a Sud-Ovest terrapieno, a Nord-Ovest cantina di terzi.

1.6. 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: **D35 – Periferica / MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Pam, Via Padova n. 111

Negozio "Brico io", Via Privata Benadir n. 5

Negozio "DF Sport Specialist", Via Palmanova n. 65

Negozio "Condor Foto", Via Luigi Prinetti n. 32

Negozio "Frigerio Gomme", Via Palmanova n. 89

Aldo Idraulico, Via Privata Paolo Paruta n. 59

Liceo Artistico Statale "Caravaggio", Via Luigi Prinetti n. 47

Biblioteca Crescenzago, Viale Don Luigi Orione n. 19

Poliambulatorio "Don Orione", Viale don Luigi Orione n. 2

Ospedale "San Raffaele Turro", Via Stamira d'Ancona n. 20

Studio dentistico "DentalPro", Via Padova n. 133

Parco "Martiri della Libertà Iracheni", Via Valtorta

Area giochi "Don Domenico Ghinelli", Via Luigi Prinetti n. 13

Scuola "Centro Provinciale Istruzioni Adulti", Via G. Pontano n. 43

"Football Club Enotria 1908", Via Carlo Cazzaniga n. 26

Bocciofila "Caccialanza", Via Padova n. 91

"Bowling Milano", Via Francesco Cavezzali n. 9/11

Pub "Mosso", Via Angelo Mosso n. 3

Ristorante "Da Giannino l'Angolo d'Abruzzo 2", Via Padova n. 163

Ristorante "Mi Casa", Piazzale Governo Provvisorio n. 5

Ristorante "Keur Coumba", Via Padova n. 138

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Martesana



Attrazioni storiche: –

Principali collegamenti pubblici: Autobus nn. 53 e 56

Metropolitana Linea 1, fermate “Rovereto” e “Turro”

Metropolitana Linea 2, fermata “Cimiano”

Collegamento alla rete stradale / autostradale: Via Palmanova

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale di n. 6 piani complessivi privo di ascensore, prospiciente un cortile interno comune, costruito nella seconda metà degli anni '50 del XX secolo.

- struttura: a telaio in cemento armato e solai in laterocemento;
- facciata: intonaco civile tinteggiato, con zoccolatura di base in pietra; balconi con parapetti in profilati metallici verniciati;
- accesso pedonale: n. 1 portone a due battenti in profilati in ferro verniciati e specchiature in vetro smerigliato prospiciente la Pubblica Via + n. 1 portone a due battenti in profilati in ferro verniciati e specchiature in vetro opalino prospiciente il cortile interno;
- accesso carraio: dal portone di cui sopra;
- scala interna: a doppia rampa, con gradini prefabbricati in cemento e graniglia, e rivestimento parietale in pittura plastica;
- ascensore: –
- portineria: –
- condizioni generali dello stabile: sufficienti / discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo-rialzato e composta da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 1 camera da letto, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio e n. 1 corridoio).

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 cantina al piano interrato, ma è priva di balconi.

L'unità immobiliare conserva impianti e finiture originali risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, impianto idrico-sanitario ed elettrico, ecc...), ad eccezione del boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria, che appare di installazione recente.

APPARTAMENTO:

- esposizione: singola, Nord-Est
- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato, piastrelle in ceramica (cucina e bagno);
- pavimenti: marmette in graniglia di marmo o gres porcellanato (cucina);
- infissi esterni: in legno verniciato, con vetro singolo; tapparelle in plastica entro cassonetti esterni in legno;
- porta di ingresso: in legno, non blindata, con finitura mordenzata;
- porte interne: a battente tamburate, con specchiatura centrale in vetro smerigliato, o



- a due ante a soffietto in plastica (cucina);
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario: sottotraccia, con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno;
- impianto termico: centralizzato; radiatori in ghisa a colonne con contabilizzatori e valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: prodotto da boiler elettrico marca "Equation", modello "EQ1-50-1" (50 litri), installato nel bagno;
- impianto gas: tubazioni in ferro a vista;
- impianto di condizionamento: -
- altezza dei locali: 3,15 m ca.;
- condizioni generali: mediocri.

Nota Bene: si segnala che in cucina manca il foro di aerazione con griglia prescritto dalla vigente Normativa in presenza di apparecchi a fiamma libera (= fornelli). Detto dispositivo è necessario al fine di salvaguardare l'incolumità degli occupanti dell'unità immobiliare e dovrà essere realizzato.

CANTINA:

- esposizione: -
- pareti: finitura a intonaco rustico;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: -
- porta di ingresso: a battente in doghe in legno verniciate;
- impianto elettrico: tubazioni in plastica rigida a vista; composto da n°1 plafoniera a parete con il relativo interruttore di comando + n°1 presa, in scatola esterna;
- altezza del locale: 3,37 m ca.;
- condizioni generali: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, a destinazione prevalentemente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) **MANCANTE e NECESSARIO in caso di compravendita o locazione**, stante la destinazione d'uso dell'unità immobiliare (con permanenza di persone).
- CANTINA: A.P.E. **NON NECESSARIO**, stante la destinazione d'uso del vano (senza permanenza di persone).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno



dell'unità immobiliare pignorata e delle sue pertinenze, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione di detti impianti è generalmente sufficiente, ed essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

MANCANTE.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Come detto al paragrafo "1.4 - Anagrafe", dal sopralluogo effettuato in data 22/12/2025 e dal certificato contestuale rilasciato dall'A.N.P.R. in data 12/03/2026, è emerso che l'unità immobiliare è occupata esclusivamente dal Debitore Esecutato Sig. XXXXXXXXXX, di stato civile "libero".

3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 17/12/2025 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che non sono in corso contratti di locazione / comodato d'uso registrati relativi all'unità immobiliare pignorata e intestati al Debitore executato.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Dal "Certificato Notarile" del 16/07/2025, a firma del xxx, Notaio in xxx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

L'attuale proprietario dell'unità immobiliare pignorata è il Debitore executato, Sig. **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in forza di Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx, a carico di **xxx (1/1)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

3.3. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà Debitore executato, **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in forza dell'Atto di Compravendita anzidetto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Dal "Certificato Notarile" del 16/07/2025, a firma del xxx, Notaio in xxx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** –
- **Misure Penali:** –
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** –
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** –
- **Eventuali note:** –

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

- **Iscrizioni:**
 - Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da **Decreto Ingiuntivo**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, in data xxx, ai nn. xxx, a favore di **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx
contro **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx
Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale
Durata –
 - **Pignoramenti:**
Pignoramento del xxx, n. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,
a favore di **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx
contro **xxx**, nato a xxx (xx), xxx, C.F.: xxx
 - **Altre trascrizioni:** –

5.3. Eventuali note / osservazioni: –

6 CONDOMINIO

Il Condominio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è amministrato da xxx, con sede in xxx (xx), Viale xxx - c.a.p. xxx, tel. xxx, e-mail: xxx

Millesimi di proprietà degli enti e parti comuni: **49,42 / 1.000**

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del CONDOMINIO va dal **01/10** al **30/09** di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate.



Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 2.500,00 ca.**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia estimativa: **€ 1.828,00**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: **€ 200,00 (linea-vita)**

Eventuali problematiche strutturali: Non note.

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 –

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa di:

- Presenza di un dislivello (n. 4 gradini) tra il piano del cortile condominiale e il pianerottolo di ingresso dell'unità immobiliare;
- dimensioni e assetto distributivo del bagno.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. del Comune di Milano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 (BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2020), e successiva Variante al "Piano delle Regole", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44/2023 del 03/07/2023 (BURL Serie Avvisi e concorsi n. 40 del 04/10/2023)), detto edificio si trova in "TUC – Tessuto Urbano Consolidato | ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) | Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)", ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica "2 - Bassa".

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: Area intorno agli osservatori astronomici (Art. 9.3)

7.1. Pratiche edilizie recenti reperate presso il competente Ufficio del Comune

- Licenza per Opere Edilizie, n. 639, Atti 237293 / 51118 – 1955 del 13/03/1958;
- Licenza di Occupazione, n. 48, Atti 210863 / 29255 – 1965 del 11/04/1974.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo del 22/12/2025, l'APPARTAMENTO è risultato NON CONFORME alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo, per le seguenti ragioni:



- benché l'attuale assetto distributivo corrisponda a quello rappresentato in planimetria, nel corso del rilievo sono state riscontrate alcune difformità nella larghezza e/o profondità dei locali interni;
- Inoltre l'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a 3,15 m e non a 3,10 m come indicato nell'elaborato grafico "Sezione longitudinale".

Al sopralluogo del 22/12/2025, la CANTINA è risultata NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui all'ultimo titolo edilizio abilitativo, per le seguenti ragioni:

- l'altezza interna del piano interrato è pari a 3,37 m e non a 2,20 m come indicato nell'elaborato grafico "Sezione longitudinale".

Opere rimediali: Predisposizione una pratica edilizia di "Sanatoria" (C.I.L.A.) per "dichiarare" le altre difformità rilevate all'interno dell'APPARTAMENTO.

In merito alla diversa altezza del PIANO INTERRATO, a parere della scrivente sarà necessario predisporre una pratica edilizia "condominiale", atteso che la difformità interessa tutte le cantine poste su quel piano.

Costi stimati: € 1.800,00 "C.I.L.A. in Sanatoria" + € 1.000,00 sanzione (stimata).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo del 22/12/2025, l'APPARTAMENTO e la CANTINA sono risultati CONFORMI dal punto di vista catastale, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

Costi stimati: –

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a



quella principale. ... (omissis) ... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...".

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	65,35	100%	65,35
Cantina	mq.	3,75	25%	0,95
		69,10		66,30
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 4) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari



(servizio di portierato, ascensori, giardino, ecc...) o "fuori-standard" (palestra, piscina, campo da tennis, parco, vigilanza privata, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; sii è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Compravendite recenti

Periodo: **Maggio-Dicembre 2025**

Valore di mercato: prezzo medio **3.100** (€/mq)

1	Residenziale - Maggio 2025			
	Corrispettivo dichiarato: 145.000 €		145.000 €	3.919 €
	Immobile: RES A03 37 m2	100%	37,00	37,00
				37,00
2	Residenziale - Giugno 2025			
	Corrispettivo dichiarato: 150.000 €		150.000 €	2.344 €
	Immobile: RES A03 64 m2	100%	64,00	64,00
				64,00
3	Residenziale - Giugno 2025			
	Corrispettivo dichiarato: 140.000 €		140.000 €	3.415 €
	Immobile: RES A03 41 m2	100%	41,00	41,00
				41,00



4	Residenziale - Luglio 2025			
	Corrispettivo dichiarato: 195.000 €		195.000 €	2.746 €
	Immobile: RES A03 71 m2	100%	71,00	71,00
				71,00
5	Residenziale - Luglio 2025			
	Corrispettivo dichiarato: 150.000 €		150.000 €	3.488 €
	Immobile: RES A03 43 m2	100%	43,00	43,00
				43,00
6	Residenziale - Settembre 2025			
	Corrispettivo dichiarato: 345.000 €		345.000 €	3.382 €
	Immobile: RES A03 102 m2	100%	102,00	102,00
				102,00
7	Residenziale - Settembre 2025			
	Corrispettivo dichiarato: 290.000 €		290.000 €	5.156 €
	Immobile: PER C02 5 m2	25%	5,00	1,25
	Immobile: RES A03 55 m2	100%	55,00	55,00
				56,25
8	Residenziale - Settembre 2025			
	Corrispettivo dichiarato: 240.000 €		240.000 €	3.333 €
	Immobile: RES A03 72 m2	100%	72,00	72,00
				72,00
9	Residenziale - Ottobre 2025			
	Corrispettivo dichiarato: 125.000 €		125.000 €	3.788 €
	Immobile: RES A04 33 m2	100%	33,00	33,00
				33,00

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
1	145.000 €	37,00	3.919 €
2	150.000 €	64,00	2.344 €
3	140.000 €	41,00	3.415 €
4	195.000 €	71,00	2.746 €
5	150.000 €	43,00	3.488 €
6	345.000 €	102,00	3.382 €
7	290.000 €	56,25	5.156 €
8	240.000 €	72,00	3.333 €



9	125.000 €	33,00	3.788 €
		9	
		3.508 € / mq	
ARROTONDAMENTO		3.510 €	/ mq

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
9	125.000 €	33,00	3.788 €
1	145.000 €	37,00	3.919 €
3	140.000 €	41,00	3.415 €
5	150.000 €	43,00	3.488 €
7	290.000 €	56,25	5.156 €
2	150.000 €	64,00	2.344 €
4	195.000 €	71,00	2.746 €
8	240.000 €	72,00	3.333 €
6	345.000 €	102,00	3.382 €
		4	
		3.395 € / mq	
ARROTONDAMENTO		3.390 €	/ mq

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
2	150.000 €	64,00	2.344 €
4	195.000 €	71,00	2.746 €
8	240.000 €	72,00	3.333 €
7	290.000 €	56,25	5.156 €
		2	
		3.040 € / mq	
ARROTONDAMENTO		3.040 €	/ mq

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: **1° semestre 2025**

Fascia/Zona: **D35 – Periferica / MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO**

Stato conservativo: **Abitazioni civili - Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **2.750** / prezzo max. **3.900** (€/mq)

Stato conservativo: **Abitazioni di tipo economico - Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **2.000** / prezzo max. **2.700** (€/mq)

→ media: Valore di mercato: prezzo min. **2.375** / prezzo max **3.300** (€/mq)

Valori Borsino Immobiliare

Periodo: **Marzo 2026**

Zona: **Stabili di fascia media**

Valore di mercato: prezzo min. **3.122** / prezzo max. **4.037** (€/mq)



Zona: **Stabili di 2° fascia**

Valore di mercato: prezzo min. **2.631** / prezzo max. **3.050** (€/mq)

→ media: Valore di mercato: prezzo min. **2.877** / prezzo max **3.679** (€/mq)

VALORE UNITARIO DI PERIZIA 3.000 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	65,35	€ 3.000,00	€ 196.050,00
Cantina	A/4	0,95	€ 3.000,00	€ 2.850,00
		66,30		€ 198.900,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi	- €	9.945,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (stima di massima)	- €	5.000,00
Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche)	- €	2.800,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€	181.155,00
Prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni e LIBERO	€	181.000,00
Prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni e OCCUPATO -	€	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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

-

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ / CONTRIBUTI PUBBLICI

L'unità immobiliare **non** è comodamente **divisibile**.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta xxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente, al/i Creditore/i intervenuto/i a mezzo PEC e al/i Debitore/i esecutato/i a mezzo e-mail e/o PEC e/o a mezzo posta presso la loro residenza e/o presso la Casa Comunale e/o presso l'Ambasciata dello Stato di residenza e/o di appartenenza.

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: 21 marzo 2026.

l'Esperto Nominato
xxx



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Certificato contestuale anagrafico e di stato civile;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Mappa catastale;
- 8) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 9) Nota di Trascrizione nn. 80835/54943 del 18/12/2001;
- 10) Nota di Trascrizione nn. 19300/2739 del 21/03/2024;
- 11) Nota di Trascrizione nn. 51904/37153 del 15/07/2025;
- 12) Atto Notarile Pubblico Rep. 43248/7024 del 17/12/2001;
- 13) Tabelle Millesimali;
- 14) Regolamento di Condominio;
- 15) Riparto ordinario consuntivi 2023-2024;
- 16) Riparto ordinario consuntivi 2024-2025;
- 17) Riparto ordinario preventivo 2025-2026;
- 18) Riparto straordinario consuntivo 2025 (linea-vita);
- 19) Scheda contabile spese ordinarie Debitore esecutato al 02/02/2026;
- 20) Scheda contabile spese straordinarie (linea-vita) Debitore esecutato al 02/02/2026.

