

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 436 / 2025
Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO:
unità immobiliare in
Milano (MI) - Via Asiago n. 55



Custode giudiziario
AVV. MICHELE GILIBERTI

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

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Corpo A

Appartamento con cantina
 Ubicazione: Milano, via Asiago 55 - piano T-S2
 Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]
 Dati Catastali: foglio **148**, particella **585**, subalterno **22**

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Dati Catastali - Corpo B

Autorimessa
 Ubicazione: Milano, via Asiago 55 - piano S2
 Categoria: **C6** [Box e autorimesse]
 Dati Catastali: foglio **148**, particella **585**, subalterno **115**

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Dati Catastali - Corpo C

Autorimessa
 Ubicazione: Milano, via Asiago 55 - piano S2
 Categoria: **C6** [Box e autorimesse]
 Dati Catastali: foglio **148**, particella **585**, subalterno **116**

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Conformità urbanistica

Corpo A - Stato dei luoghi conforme
 Corpo B - Stato dei luoghi conforme
 Corpo C - Stato dei luoghi conforme

Conformità edilizia

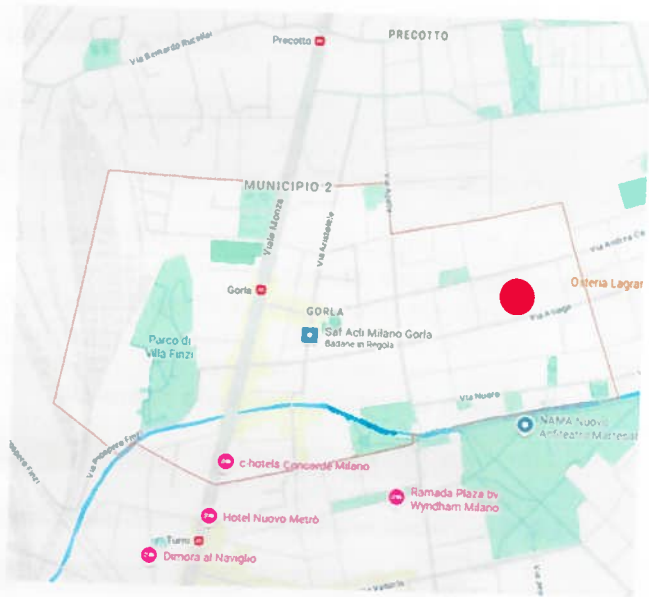
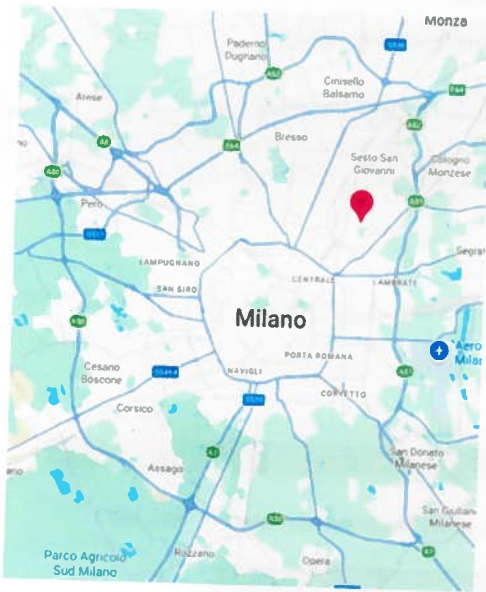
Corpo A - Stato dei luoghi conforme
 Corpo B - Stato dei luoghi **non conforme.**
 Corpo C - Stato dei luoghi **non conforme.**

Conformità catastale

Corpo A - Stato dei luoghi conforme
 Corpo B - Stato dei luoghi **non conforme.**
 Corpo C - Stato dei luoghi **non conforme.**

Superficie commerciale lordaMq **82,56****Prezzo al netto delle decurtazioni**da libero: € **340.000,0**

LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA



LOTTO 001

(Appartamento con cantina e 2 boxes)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Unità immobiliari in Comune di Milano, via Asiago n 55, afferenti ad un fabbricato di n 5 piani fuori terra a destinazione residenziale e di n 3 piani entro terra destinati ad autorimesse e cantine.

CORPO A – Appartamento con cantina sub 22

1.1. Descrizione del bene

Appartamento posto al PT della scala B, avente accesso dalla prima porta a sinistra arrivando da androne comune, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo in parte coperto, con annessa cantina al PS2 della scala B.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

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

dati identificativi: fg. 148, part. 585, sub. 22

dati classamento: categoria A/3 – classe 4 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale 68 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 62 mq – rendita € 537,12

Indirizzo: VIA ASIAGO n. 55 Scala B Piano T-S2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2009 Pratica n. MI0880552 in atti dal 17/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 213096.1/2009)
- Variazione del 17/09/2008 Pratica n. MI0746414 in atti dal 17/09/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 61652.1/2008)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 17/09/2008 Pratica n. MI0742929 in atti dal 17/09/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 61267.1/2008)

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

APPARTAMENTO

a.u.i. e cortile comune e pianerottolo comune. scale comuni e pianerottolo comune e passaggio esterno comune, enti comuni e a.u.i., a.u.i.

CANTINA

Enti comuni, a.u.i., corridoio comune e a.u.i.

Note

Immobili variati o soppressi:

Foglio 148 Particella 113 Subalterno 1; Foglio 148 Particella 113 Subalterno 2

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

Nessuna

CORPO B – box sub 115

1.5. Descrizione del bene

Autorimessa posta al PS2 di mq 16 avente accesso diretto da corsello comune

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, come meglio precisato al paragrafo 7.3 che segue.

1.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

[REDACTED]
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: fg. 148, part. 585, sub. 115

dati classamento: categoria C/6 - classe 7 - Consistenza 14 mq - Superficie catastale 16 mq - rendita € 81,70

Indirizzo: VIA ASIAGO n. 55 - PS2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2009 Pratica n. MI0880553 in atti dal 17/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 213097.1/2009)
- Variazione del 17/09/2008 Pratica n. MI0746414 in atti dal 17/09/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 61652.1/2008)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 17/09/2008 Pratica n. MI0742929 in atti dal 17/09/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 61267.1/2008)

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

Corsello comune, a.u.i., enti comuni, a.u.i. sub 116 di proprietà

Note

Immobili variati o soppressi:

Foglio 148 Particella 113 Subalterno 1; Foglio 148 Particella 113 Subalterno 2

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

Nessuna

CORPO C - box sub 116

1.9. Descrizione del bene

Autorimessa posta al PS2 di mq 17 avente accesso diretto da corsello comune

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, come meglio precisato al paragrafo 7.3 che segue.

1.10. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

[REDACTED]
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: fg. 148, part. 585, sub. 116

dati classamento: categoria C/6 - classe 7 - Consistenza 15 mq - Superficie catastale 17 mq - rendita € 87,54

Indirizzo: VIA ASIAGO n. 55 - PS2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2009 Pratica n. MI0880553 in atti dal 17/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 213097.1/2009)
- Variazione del 17/09/2008 Pratica n. MI0746414 in atti dal 17/09/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 61652.1/2008)
- DEMOLIZIONE TOTALE del 17/09/2008 Pratica n. MI0742929 in atti dal 17/09/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 61267.1/2008)

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

Corsello comune, a.u.i. sub 115 di proprietà, enti comuni, a.u.i.

Note

Immobili variati o soppressi:

Foglio 148 Particella 113 Subalterno 1; Foglio 148 Particella 113 Subalterno 2

1.12. 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

Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Periferica: MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO
 Codice zona: D35
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

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, strutture sanitarie, spazi verdi (buono).

Principali collegamenti pubblici: linea bus 44 - linee metropolitane MM1 Precotto e MM2 Crescenzago

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2 km dalla A51 Tangenziale est

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso in Comune di Milano costituito da 2 fabbricati residenziali di 5 ed 8 piani fuori terra oltre che 3 piani interrati destinati ad autorimesse e cantine.

- struttura: pilastri e travi in cemento armato
- facciate: intonaco tinteggiato e mattone paramano;
- accesso da cancello pedonale e carraio, entrambi elettrificati
- **condizioni manutentive generali: discrete / buone**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al PT della scala B, avente accesso dalla prima porta a sinistra arrivando da androne comune, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo in parte coperto, con annessi cantina al PS2 della scala B e 2 box al PS2.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord-est-sud-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc;
- porte interne: a battente e a scrigno in legno;
- pareti: intonacate e finte;
- rivestimenti: in ceramica per angolo cottura e bagno;
- pavimenti: ceramica e parquet;
- impianto citofonico: tipologia video;
- impianto elettrico/idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo;
- termosifoni: in ghisa;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizio igienico: finestrato, dotato di lavello, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: 2,70 m circa
- **condizioni manutentive generali: buone**

Cantina

- porta di accesso: in alluminio;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimento: in ceramica;
- punto luce: presente;
- altezza: 2,40m circa;
- porta REI verso il disimpegno.
- **condizioni manutentive generali: buone**

Autorimessa - sub 115

- porta di accesso: basculante in lamiera zincata;
- pareti: tinteggiate;
- pavimento: in battuto di cemento;
- punto luce: presente;
- altezza: 2,40 m circa;
- **condizioni manutentive generali: buone**

Autorimessa - sub 116

- porta di accesso: basculante in lamiera zincata;
- pareti: tinteggiate;
- pavimento: in battuto di cemento;
- punto luce: presente;
- altezza: 2,40 m circa;
- **condizioni manutentive generali: buone**

2.4. Certificazioni energetiche:

Codice identificativo	APE 1514600386708
Registrato il	14/10/2008
Valido fino a	14/10/2018
Note	APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER
Indirizzo dell'edificio	VIA ASIAGO 55

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuto

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28/10/2025, si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 23/06/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 1 ed acquisizione del titolo di provenienza.

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
intestataria per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
Relativamente agli immobili in Milano, via Asiago 55 di cui al foglio 148, mappale 585, sub 22-115-116
con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma della Dott.ssa Pambianco Maria Alessandra in data 13/05/2009 rep. 90727/23935 - notaio in Vimerate
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 il 22/05/2009 ai nn. 25853/16063
a favore

[REDACTED]
per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
contro

[REDACTED]
per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED]
intestataria per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
Relativamente agli immobili in Milano, via Asiago 55 di cui al foglio 148, mappale 113, sub 1-2
(originari del mappale 585, sub 22-115-116)
con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma della Dott.ssa Pambianco Maria
Alessandra in data 15/05/2005 rep. 83483/19954 - notaio in Vimercate
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 il 17/11/2005 ai nn. 87529/49103
a favore

[REDACTED]
contro

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

[REDACTED]
intestataria per il diritto di piena proprietà piena per la quota di 1/1
Relativamente agli immobili in Milano, via Asiago 55 di cui al foglio 148, mappale 113, sub 1-2
(originari del mappale 585, sub 22-115-116)
con atto notarile pubblico - mutamento di denominazione o ragione sociale a firma del Dott.
Stucchi Lorenzo in data 02/12/1993 rep. 92975 - notaio in Lodi
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 il 15/05/1997 ai nn. 17961/12555
a favore

[REDACTED]
contro

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 23/06/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 1 ed acquisizione del titolo di provenienza.

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
iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 il 23/05/2006 ai nn. 39915/8322 derivante da atto notarile pubblico - concessione a garanzia di finanziamento a firma della Dott.ssa Pambianco Maria Alessandra in data 19/05/2006 rep. 84785/20675

6 CONDOMINIO (all. 2)

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio Legale [REDACTED]
[REDACTED] - che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

- sub 22	abitazione	mill. 12,758
- sub 115	box	mill. 1,481
- sub 116	box	mill. 1,574

6.1. Spese di gestione condominiale:

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
ultimo preventivo 23/24, da consuntivare, totale richiesto delle tre unità €2.189,33;
anno 24/25 richiesto quali rate anticipate, sempre da consuntivare, €1.344,06
€ 787,92 (importo preventivato per la gestione 2025/26, esclusa acqua a consumi).

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 23/24 €1.075,06 comprensivi del saldo parzialmente pagato del 22/23;
gestione 24/25 €1.344,06

debito totale maturato dall'esecutato
€ 2.419,12

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

non presenti alla data di stima

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)
riscaldamento autonomo per la scala, antenna condominiale, acqua lettura condominiale

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc
nulla risulta alla data di stima

Documentazione disponibile

- regolamento di condominio - **allegato**
- certificazione energetica - **non fornita**
- CIS - certificato di idoneità statica - **non fornito**
- CIP - certificato di prevenzione incendi - **allegato**
- Certificato di Agibilità/abitabilità - **allegata richiesta**

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

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.

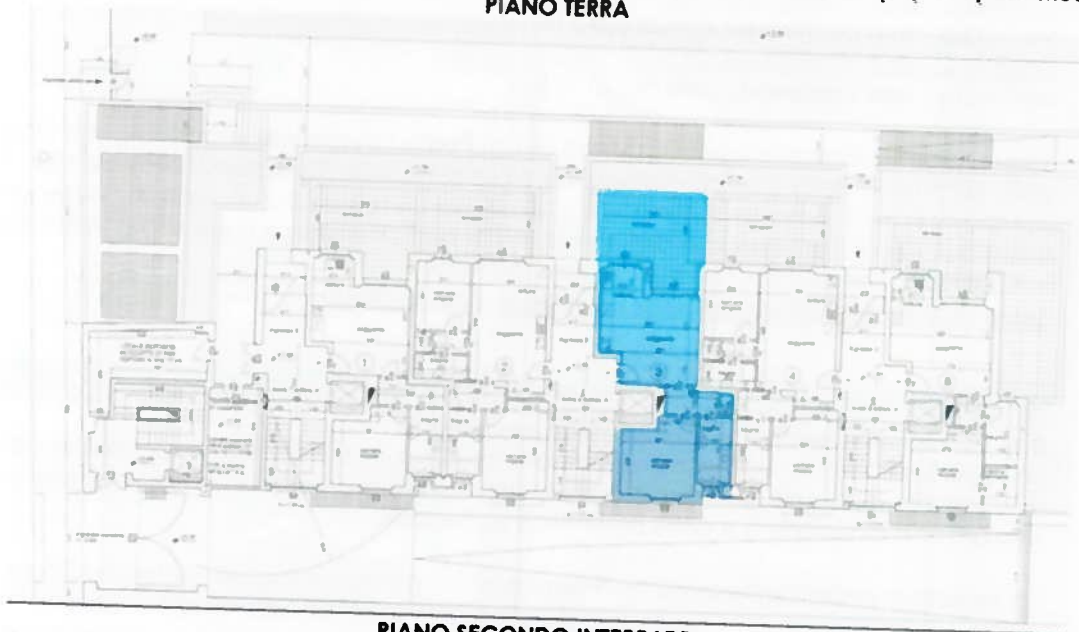
7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

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

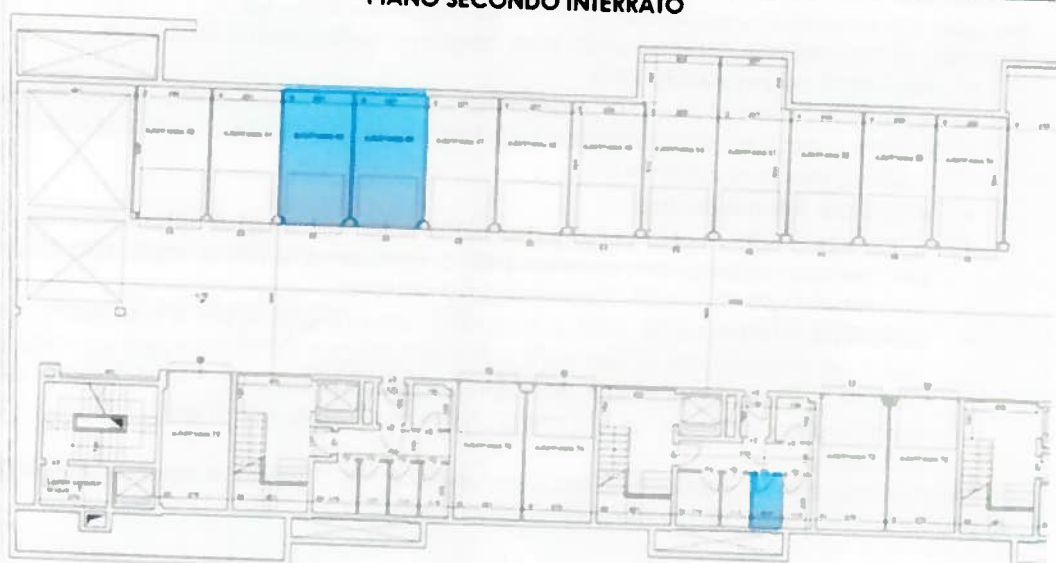
7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Istanza di Permesso di Costruire del 11/08/2005 PG 813719/2005 progr 8270/2005
- DIA del 27/04/2006 PG 407415/2006 progr 3244/2006 - demolizione fabbricati esistenti
- Parere di conformità - VV.F. n 352979 del 30/06/2006
- DIA del 07/07/2006 PG 673996/2006 progr 5636/2006 - nuova costruzione
- DIA del 11/08/2006 PG 793546/2006 progr 6841/2006 - variante non essenziale
- DIA del 18/10/2006 PG 979571/2006 progr 8530/2006 - variante non essenziale
- DIA del 17/07/2007 PG 652524/2007 progr 6230/2007 - nuova costruzione
- DIA del 24/07/2008 progr 6345/2008 - nuova costruzione
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 24/10/2008 PG 834112/2008 - lavori ultimati in data 22/10/2008 - **Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.**
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 30/06/2016 PG 348890/2016 progr 12710/2016 - recupero sottotetti a fini abitativi

ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE PG 662088/2007 progr 6330/2007 del 19/07/2007 (Impatto paesistico) PIANO TERRA



PIANO SECONDO INTERRATO



7.2. Conformità urbanistica

CORPO A – appartamento con cantina

Verificata – **conforme**

CORPO B – autorimessa sub 115

Verificata – **conforme**

CORPO C – autorimessa sub 116

Verificata – **conforme**

7.3. Conformità edilizia

CORPO A – appartamento con cantina

Verificata – **conforme**

CORPO B – autorimessa sub 115

Verificata – **non conforme**: unito al sub 116

CORPO C – autorimessa sub 116

Verificata – **non conforme**: unito al sub 115

7.4. Conformità catastale

CORPO A – appartamento con cantina

Verificata – **conforme**

CORPO B – autorimessa sub 115

Verificata – **non conforme**: unito al sub 116

CORPO C – autorimessa sub 116

Verificata – **non conforme**: unito al sub 115

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio/catastale per i 2 box di cui ai sub 115 e 116, tra un minimo di € 1.000,00 ed un massimo di € 3.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, 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** e del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Gruppi R, P, T)**.
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)
 - 30%** dei balconi e terrazze scoperti fino a **mq 25**, e del **10%** per la quota eccedente
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 10%** dei giardini fino a metri quadrati pari all'unità principale, e del **2%** per la quota eccedente
 - 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 1				
CORPO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
A	Abitazione - PT	58,08	1,00	58,08
A	Terrazzo coperto PT	3,31	0,35	1,16
A	Terrazzo - PT	20,45	0,30	6,14
A	Cantina - PS2	3	0,25	0,75
B	Box sub 115 - PS2	16,13	0,50	8,07
C	Box sub 116 - PS2	16,71	0,50	8,36
		117,68		82,56

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/2 – A/3);
 - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione
 - appartenenza alla medesima zona OMI (D35)
 - 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 - I SEMESTRE 2025
 - prezzari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - II 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 13 atti analizzati

OMI	CATEG CAT	n	data comprav	prezzo pattuito	M										prezzo medio unitario di mercato €/mq
					superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	box MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	cantina solaio MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	
D35	A 2	1	1/4/24	€ 270.000,00	59	1	59	18	0,5	9	2	0,25	0,5	68,5	3.941,61 €
D35	A 2	2	1/10/24	€ 340.000,00	82	1	82		0,5	0		0,25	0	82	4.146,34 €
D35	A 3	3	1/11/24	€ 300.000,00	63	1	63	14	0,5	7	4	0,25	1	71	4.225,35 €
D35	A 2	4	1/12/24	€ 280.000,00	51	1	51	15	0,5	7,5		0,25	0	58,5	4.786,32 €
D35	A 3	5	1/3/25	€ 260.000,00	64	1	64		0,5	0		0,25	0	64	4.062,50 €
D35	A 2	6	1/6/25	€ 260.000,00	42	1	42	16	0,5	8		0,25	0	50	5.200,00 €
D35	A 2	7	1/7/25	€ 285.000,00	50	1	50	16	0,5	8		0,25	0	58	4.913,79 €
D35	A 3	8	1/7/25	€ 292.000,00	57	1	57	17	0,5	8,5		0,25	0	65,5	4.458,02 €
D35	A 2	9	1/7/25	€ 305.000,00	64	1	64	17	0,5	8,5		0,25	0	72,5	4.206,90 €
D35	A 3	10	1/7/25	€ 590.000,00	133	1	133	15	0,5	7,5	18	0,25	4,5	145	4.068,97 €
D35	A 3	11	1/9/25	€ 160.000,00	34	1	34	13	0,5	6,5		0,25	0	40,5	3.950,62 €
D35	A 2	12	1/9/25	€ 265.000,00	67	1	67	14	0,5	7		0,25	0	74	3.581,08 €
D35	A 3	13	1/11/25	€ 300.000,00	79	1	79		0,5	0		0,25	0	79	3.797,47 €

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 4.208,00

Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

Borsino Immobiliare		
Appartamenti economici A3	ottimo	€/mq 4.307
	normale	€/mq 3.122
Bollettino CCIAA		
Appartamenti economici A3	ottimo	€/mq 4.400
	normale	€/mq 3.100
Quotazioni OMI – A. En.		
Appartamenti economici A3	ottimo	€/mq 3.600
	normale	€/mq 2.800

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 3.556,00

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

Annunci indagati nella zona di interesse 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-asiago/?criterio=prezzo&ordine=desc&superficieMinima=40&superficieMassima=100&mapCenter=45.506219%2C9.230565&zoom=16&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=search%7Cresidential%7Csale%7Citi%7Call%7Cit&gbruid=0AAAAAD0X7JKSTpx6DwfNBnksQceKp3RNH&gclid=CjwKCAjw687NBhB4EiwAQ645dsznYX4di6Ch0yCPYKDQWa7FyPFZxRfabXxLvKxrJpbCWz_MUCrXIBoC OR4QAvD_BwE#activelimage-1866416585

ESITO RICERCA DI MERCATO						
	ubicazione via / piazza	prezzo proposto	superficie mq	LIVELLO	stato manutentivo	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	ASIAGO 105	€ 419.000,00	90,00	3	BUONO	€ 4.655,56
2	GORLA	€ 310.000,00	85,00	R	BUONO	€ 3.647,06
3	ASIAGO 60	€ 250.000,00	50,00	T	BUONO	€ 5.000,00
4	GOLFO DEGLI ARANCI 25	€ 240.000,00	63,00	5	BUONO	€ 3.809,52
5	ASIAGO 42	€ 229.000,00	46,00	5	DISCRETO	€ 4.978,26
7	ASIAGO 42	€ 210.000,00	42,00	6	DISCRETO	€ 5.000,00
		€ 1.658.000,00	€ 376,00			€ 4.409,57
		5% di trattativa		€ 220,48	€ 4.189,10	

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 4.189,00

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 4.400,00

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile.

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 e 2 box	82,56	4.400,00	€ 363.264,00	€ 363.000,00
Lotto 1			€ 363.264,00	€ 363.000,00

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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 363.000,00
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:	-€ 18.500,00
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 2.419,12
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 340.430,88
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO	€ 340.000,00

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 delle 2 autorimesse di cui ai sun 115 e 116

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

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: 28/10/2025

Data valutazione: 27/02/2026

Data relazione: 11/03/2026

Ubicazione immobile: Milano, Via Asiago 55

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: 11/03/2026

L'Esperto Nominato

Stampa circolare dell'Ordine degli Architetti, P.A. e Urbanisti della Provincia di Milano. Al centro: NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA. Sotto: architetto 12781. Firma manoscritta: Elisabetta Nicoletti.

ALLEGATI

allegato_1_atto_compravendita.pdf
allegato_2A_comunicazioni amministratore.pdf
allegato_2B_regolamento di condominio Asiago 55.pdf
allegato_2C_certificato prevenzione incendi_CPI.pdf
allegato_2D_fine lavori + richiesta agib.pdf
allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
allegato_3B_esito indagine locazioni.pdf
allegato_3C_esito indagine locazioni.pdf.pdf
allegato_3D_esito indagine locazioni.pdf
allegato_3E_esito indagine locazioni.pdf
allegato_4A_verifica urbanistica-edilizia_2007.pdf
allegato_4B_verifica urbanistica-edilizia_2007.pdf
allegato_4C_verifica urbanistica-edilizia_2006.pdf
allegato_A_note ipocatastali.pdf
allegato_B_documenti catastali.pdf
allegato_C_rilievo fotografico.pdf

