

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 476/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

Custode: avv. Corrado COCIVERA

RELAZIONE DI STIMA

COPIA PRIVACY



LOTTO UNICO:

Appartamento ad uso abitazione sito al piano secondo, con annessi un vano di solaio e un box autorimessa, in Milano in Piazza Vetra n. 21

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in MILANO - Piazza della Vetra n. 21

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

appartamento con vano di solaio: fg. 436, p.lla 201, sub. 712 - Cat. A/2 (abitaz. di tipo civile)

box autorimessa: fg. 436, p.lla 201, sub. 39 - Cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse)

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla esecutata ai fini abitativi

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 898.000,00

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni del Condominio
- 08) Regolamento di Condominio
- 09) Verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO**(Appartamento con solaio e box auto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento sito al piano secondo della scala "B", distinto con il numero interno 48, composto da tre locali e servizi, con annesso un vano di solaio, distinto con il numero interno 84, sito al piano quinto, e un box autorimessa sito al piano seminterrato, distinto con il numero interno 9, il tutto in MILANO in Piazza della Vetra n. 21.

1.2. Quote e tipologia dei diritti pignorati

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

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

Intestazione:

Appartamento con solaio (sub.712):
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Box autorimessa (sub.39):
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NOTA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

Appartamento con vano di solaio:

fg. 436, p.lla 201, sub. 712: S.C. 1; Cat. A/2; Classe: 3; consistenza: 5,5 vani; superficie catastale totale: 96 mq.; rendita: €. 1.306,64 - *Indirizzo:* PIAZZA VETRA n. 21 Piano 2-5.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/05/2001 Pratica n. 519503 in atti dal 24/05/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22790.1/2001); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2002 Pratica n. 441283 in atti dal 24/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24878.1/2002)

Box autorimessa:

fg. 436, p.lla 201, sub. 39: S.C. 1; Cat. C/6; Classe: 8; consistenza: 12 mq.; superficie catastale totale: 12 mq.; rendita: €. 228,69 - *Indirizzo:* PIAZZA VETRA n. 21 Piano S1.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

1.4. Coerenze

In senso orario partendo da nord:

- dell'appartamento: cortile comune, proprietà al mappale 214, Via Molino delle Armi, appartamento interno 47, vano scala "B" comune, ancora il cortile comune;
- del vano di solaio: cortile comune, proprietà al mappale 214, corridoio comune, solaio



interno 85;

- del box autorimessa: cortile comune, box autorimessa interno 10, sottonegozio interno 30, sottonegozio interno 29, box autorimessa interno 8.

1.5. 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

I beni pignorati sono ubicati nel comune di Milano, in una zona estremamente centrale e prestigiosa, dalle caratteristiche residenziali di tipo signorile. La zona si caratterizza con una diffusa qualità urbana, con presenza di verde pubblico e di architetture di rilevanza storico artistica. L'edificio è prospiciente la piazza Vetra, e dista circa 100 metri dal rinomato complesso monumentale della Basilica di San Lorenzo Maggiore. L'edificio è ubicato nell'area a traffico limitato del Comune di Milano individuata come area C, con ingresso carraio a pagamento nelle fasce orarie diurne. La zona si caratterizza come una delle aree di maggior prestigio di Milano.

La posizione estremamente centrale rende l'immobile eccellentemente dotato di qualsiasi tipo di servizio. Nei pressi vi sono negozi di ogni tipo, scuole, uffici pubblici, verde pubblico, vari locali di intrattenimento. Nelle immediate vicinanze del fabbricato vi è il parco delle Basiliche, una delle aree verdi più belle del centro di Milano.

A pochi passi vi è la fermata Vetra della linea metropolitana M4.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso condominiale in cui sono gli immobili oggetto di stima si compone di una stecca residenziale, di pregio architettonico, disposta ad angolo tra la piazza Vetra e la via Molino delle armi, con un cortile sul retro, ove si trovano le autorimesse interrato. Il complesso è risalente agli anni '50 del secolo scorso, presenta struttura in telai di calcestruzzo armato di cinque piani fuori terra, con copertura a falde spioventi e manto di tegole laterizie. L'edificio presenta al piano terra attività commerciali ed ai piani superiori le abitazioni. Il livello delle finiture è gerarchicamente organizzato con finiture di maggior pregio sui fronti strada e finiture ordinarie sui prospetti verso il cortile, vi sono tre scale dotate di ascensore, il complesso è dotato del servizio di portineria.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione sito al piano secondo della scala "B", distinto con il numero interno 48, con annesso un vano di solaio, distinto con il numero interno 84, sito al piano quinto, e un box autorimessa sito al piano seminterrato, distinto con il numero interno 9.

L'appartamento presenta un comodo ingresso cieco, tre locali finestrati, la cucina abitabile e finestrata, attrezzata con due piccoli ambienti di servizio adibiti a lavanderia, vi è poi il disimpegno notte con un piccolo ripostiglio ed un solo bagno con finestra; completano la proprietà, un solaio sottofalda ed un vano autorimessa, di ridotte dimensioni, accessibile dal cortile comune. Durante le operazioni peritali il solaio è stato individuato dalla proprietaria, come corrispondente alla scheda catastale, ma lo stesso non è risultato accessibile poiché non venivano reperite le chiavi.



Appartamento:

- esposizione: doppia, verso Nord e verso Sud;
- pareti: normalmente tinteggiate nei vari ambienti, rifinite con vetusti rivestimenti di ceramica nella cucina e negli ambienti di servizio, di pietra nel bagno, fino ad altezza uomo.
- pavimenti: di vari tipi nei diversi ambienti, parquet nelle tre camere, segati di marmo ad opera incerta negli altri ambienti;
- infissi esterni: allo stato originario, in legno massello con vetro singolo, in discrete condizioni;
- porta d'accesso: portoncino di legno tamburato, allo stato originario;
- porte interne: battenti in legno tamburato con specchiature di vetro stampato, secondo il gusto dell'epoca di costruzione. Le porte sono allo stato originario ed in cattive condizioni;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni;
- imp. condizionamento: non presente;
- servizi igienici: il bagno è dotato di lavabo, bidet, vasca, vaso igienico; vi è poi un ambiente di servizio dotato di lavabo, vaso igienico, piccola vasca da bagno e predisposizione per lavatrice;
- altezza dei locali: circa metri 3,20 in tutti gli ambienti, con abbassamento a circa metri 2,89 in una porzione del soggiorno; nel ripostiglio l'altezza è ridotta a circa 2,33 per la presenza di un soppalco;

SOLAIO: di comodo accesso, sito la piano quinto, non servito dall'ascensore. Le finiture dei solai sono allo stato rustico.

BOX AUTO: Si tratta del terzo box da sinistra, di comodo accesso, dotato di porta metallica avvolgibile in orizzontale, allo stato originario, con serratura ed apertura manuale;

Condizioni generali del lotto di vendita: completamente da ristrutturare.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato predisposto il CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato ai fini abitativi dalla esecutata comproprietaria per la quota ideale di 3/4.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Come comunicato dell'Ufficio Territoriale di Milano 1, con nota del 04/02/2026, non risultano contratti di locazione o comodato intestati alle due proprietarie dei beni staggiti.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 3/4;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/4;

in forza di successione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (denuncia successione n.397 vol.2008 presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 27/05/2008 e trascritta a Milano 1 il **22/08/2008** ai nn. 51514/31543) relativamente alla quale successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano in data **23/04/2015** ai nn. 21486/15493, ma non per atto dispositivo dei beni oggetto di esecuzione, che nella relativa nota non sono pertanto indicati.

4.2. Precedenti proprietari

A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale tra loro, la piena proprietà degli immobili era pervenuta dalla XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. (CF: XXXXXXXXXXXXX) con sede in Milano, con atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 18/09/2001 dal Notaio Sergio Todisco di Milano rep n. 154037 e trascritta a Milano 1 in data **26/09/2001** ai nn. 60963/42516.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione **notarile** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **07/02/2026** si evince:

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**

Dalla intestazione catastale degli immobili risulta, sull'appartamento (sub. 712) **diritto di abitazione** in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, già comproprietaria degli immobili in regime di comunione legale con il coniuge XXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 29/05/2007.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

1) Dall'atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data 18/09/2001 dal Notaio Sergio Todisco di Milano rep n. 154037 e trascritta a Milano 1 in data 26/09/2001 ai nn. 60963/42516, già innanzi citato, si evince quanto segue:

"Si precisa che in forza di atto in autentica Notaio Paola Cianci di Saronno del 19 giugno 2001 repertorio n. 15/11, sulle parti comuni dell'edificio e relative aree comuni di



pertinenza grava **servitù perpetua** di posa e passaggio di apparecchiature e cablaggi idonea a garantire l'innovazione tecnologica dello stabile nel campo delle telecomunicazioni e della trasmissione dati".

Trattasi di atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritto a Milano 1 in data 16/07/2001 - Registro Particolare 30626 Registro Generale 44715, oggetto di successiva Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/03/2002 - Registro Particolare 11615 Registro Generale 16828, notaio CIANCI PAOLA Repertorio 525 del 08/02/2002.

- 2) Risulta altresì **servitù coattiva** trascritta a Milano 1 in data **06/08/2018** ai nn.65706/45576 a favore del Comune di Milano CF. 01199250158 e contro, tra gli altri, anche le signore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzate, giusto atto amministrativo del 17 luglio 2018 rep.n.130, gravante sulla **corte di cui al mappale 201 del foglio 436** del catasto terreni per mq.263, per il diritto di nuda proprietà superficaria.

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

NESSUNA

- **Pignoramenti**

Pignoramento Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il giorno **29/04/2025** - Registro Particolare 21290 Registro Generale 29219, UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 6032 del 28/04/2025;

a favore di:

- **CONDOMINIO DI PIAZZA VETRA n.21 MILANO** con sede in Milano, C.F. 97290120159, Proprietà per 1/1;

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 3/4;

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Proprietà per 1/4;

Gravante sulla quota di 1/1 della proprietà degli immobili in oggetto

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Piazza Vetra, 21 Milano, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo studio dott.ssa Mariateresa Mercuri, con sede in Via Lattanzio, 15 - 20137 Milano, che ha fornito documentazione da cui si ricavano le informazioni che seguono, riferite al mese di novembre 2025. Per ogni approfondimento si rimanda alla documentazione allegata.

- Spese gestione ordinaria 2023-2024 (dal 01/05/2023 al 30/04/2024) = circa €. 4.006,60, oltre movimenti personali;
- Spese gestione ordinaria 2024-2025 (dal 01/05/2024 al 30/04/2025) = circa €. 4.160,32, oltre movimenti personali;
- Esistenza di una eventuale posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio ed estratto conto: risulta un insoluto di €. 26.595,84;



- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente alla proprietà pignorata: Non sono previste gestioni straordinarie, ma la proprietà deve saldare la gestione relativa al rifacimento della copertura delle autorimesse per circa €. 2.473,80;
- Eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: Il Condominio non risulta debitore verso i fornitori; vi è una causa in corso inerente alle infiltrazioni della terrazza di copertura;
- Il riscaldamento centralizzato.
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: Non presente.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si veda il precedente paragrafo 5.1, sezione "*Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso*".

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'edificio non è dotato di rampe per disabili nelle parti comuni; vista l'epoca di costruzione, si consiglia di verificare anche che l'ampiezza della porta dell'ascensore sia compatibile con le dimensioni della carrozzina. Si segnala, inoltre, che l'appartamento non è dotato del requisito di visitabilità, non sono serviti dall'ascensore il piano del solaio di sottotetto e nemmeno il piano dell'autorimessa.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggiata:

Nell'atto di provenienza risultano indicati i titoli edilizi: Licenza di costruzione n. 2979 rilasciata dal Comune di Milano in data 15-12-1954 atti 175943/35427/1954; Licenza di occupazione a decorrere dal giorno 12-07-1956, rilasciata in data 17-04-1957 n. 334 Atti n. 97259/21635/1956.

A seguito di apposita istanza di accesso agli atti di fabbrica depositata presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza per Opere edilizie 15-12-1956 Atti 175943/35427/1954;
- 2) Licenza di Occupazione n°334 del 30-04-1957 Atti 97259/21635/1956 a decorrere dal 12/07/1956 con Verbale terza visita con allegate tavole aggiornate per modifica 25/01/1956 in ottemperanza a ingiunzione 16/11/1955 atti 125491/27290/1955;

Pertanto, ai fini della conformità edilizia, saranno prese in considerazione le tavole di cui al punto 2) dell'elenco che precede.

Secondo una prassi corrente nel secondo dopoguerra, non figura alcun elaborato grafico inerente al sottotetto allegato al titolo edilizio e, pertanto, nessuna considerazione può essere espressa in merito al solaio sito nel sottotetto.

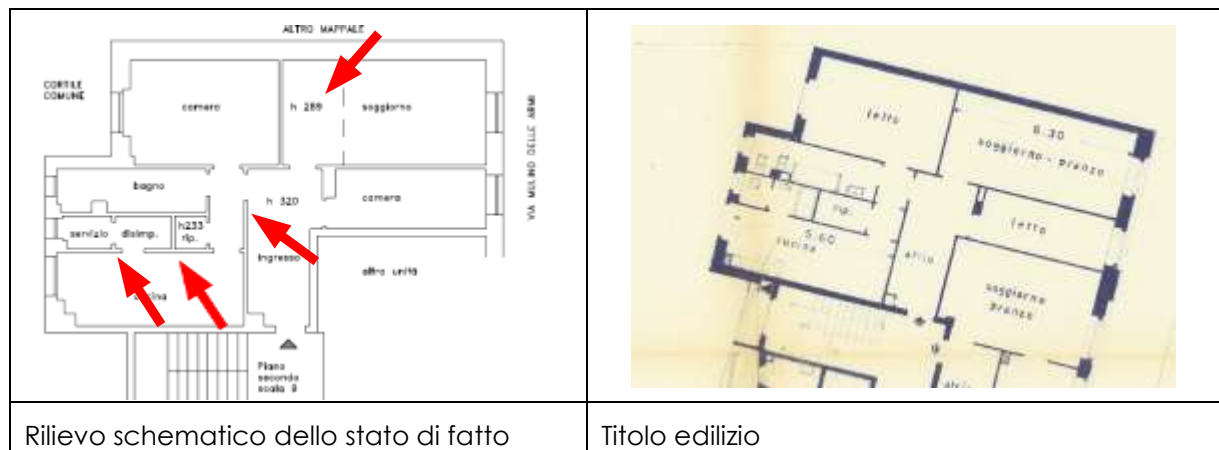
7.2. Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato di fatto con le vigenti norme di settore, nonché con i grafici inerenti al titolo edilizio, per quanto è risultato possibile, mancando le indicazioni metriche sulle tavole di progetto, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Larghezza dei vani delle porte dei locali di servizio inferiori allo standard normativo;
- b) Diforme eliminazione di un tavolato nel disimpegno notte;
- c) Diforme formazione di abbassamento di una porzione del soffitto nel soggiorno, senza pregiudizio del requisito igienico dell'altezza del locale;
- d) Diforme traslazione dei tavolati tra il bagno di servizio, l'antibagno ed il ripostiglio, nonché tra il soggiorno e la camera padronale, e formazione di piccolo soppalco per ripostiglio in quota nel locale ripostiglio;

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le criticità riscontrate.





Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui al punto a) riguardano aspetti ergonomici afferenti alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, che non erano vigenti all'epoca di costruzione; tuttavia, nell'ambito della ristrutturazione complessiva, di cui l'immobile necessita, le criticità di cui al punto a) dovranno essere eliminate mediante opportuni lavori di adeguamento.

Le difformità di cui ai punti b), c), d), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, con il pagamento della sanzione di circa € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Si evidenzia che ogni valutazione inerente alla conformità edilizia formulata in questa sede è stata prodotta strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti consultati e **non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate** anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione.

Si dà atto che **eventuali irregolarità amministrative/civilistiche del fabbricato nel suo complesso e/o dell'unità staggiata**, qui non approfondite, per mancanza di documenti non forniti dall'amministrazione comunale e/o perché necessitanti di rilievi all'interno di altre proprietà confinanti estranee alla procedura, e/o di rilievi attinenti all'intero complesso edilizio, e dunque ancora ricadenti in altre proprietà estranee alla procedura, da eseguire con adeguata strumentazione topografica e celerimetrica delle principali misure previste nel progetto complessivo e/o prescritte dalle normative di settore – ad esempio sulle superfici, altezze, distanze, etc. – **non saranno opponibili alla procedura, in quanto ricomprese nella detrazione del 5% a forfait effettuata nel successivo paragrafo di stima.**

7.3. Conformità catastale

Ai fini della sanatoria edilizia ed anche a seguito degli adeguamenti da eseguire in relazione alle difformità riscontrate, sarà necessario eseguire anche l'aggiornamento della scheda catastale dell'appartamento con scorporo del solaio. Si rileva altresì che nella scheda catastale dell'autorimessa è errato l'orientamento. Quest'aspetto potrà essere corretto presentando una scheda aggiornata per migliore rappresentazione dell'autorimessa.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi degli aggiornamenti catastali necessari.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo 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:

UNITA' AD USO ABITATIVO Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali			
Sup. Locali principali	95,91	100%	95,91
Vani accessori			
Solaio	24,98	20%	5
Box auto	13,66	45%	6,15
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda (effettivi 134,55 mq)			107 mq

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio - OMI

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: MILANO

Zona: B13 Centrale/CENTRO STORICO - UNIVERSITÀ STATALE, SAN LORENZO

Abitazioni signorili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 9300 / prezzo max. 12000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 30,10 / prezzo max. 38,00 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE con solaio	A/2	107	€ 9.500	€ 1.016.500
Box Auto	C/6			
Somma valore complessivo del Lotto				€ 1.016.500

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.

• VALORE LOTTO 01	€ 1.016.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 50.825,00
Deprezzamento derivante da interventi di ristrutturazione e	
• adeguamento edilizio dell'immobile, anche con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:	-€ 50.000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 7.500,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 10.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 897.675,00
arrotondato	€ 898.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato :
Non ricorre il caso



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile

12 VERIFICA L. 178/2020, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Dalla documentazione consultata risulta che l'immobile è stato edificato senza il contributo dello Stato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e ai Creditori Interventuti a mezzo PEC e alle esecutate a mezzo posta ordinaria.

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: 17/02/2026

l'Esperto Nominato
arch. Luca Bocchini

