

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 247/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di Milano

VIA MICHELE SAPONARO n. 18 - Piano 7°-S1

USUFRUTTO SULLA QUOTA DI 1/1



Perito: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Comune di **MILANO – VIA MICHELE SAPONARO n. 18 - Piano 7°- S1**

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 665 - Particella 105 - Subalterno 703**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'**Avv. Francesca Castiglioni** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 20/06/2025. In data 01/09/2025 è pervenuta comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate con indicazione di presenza di contratti di locazione in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxx e al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, senza specificare a quale immobile sia riferito il contratto di locazione individuato.

Si segnala però che nell'atto di vendita della nuda proprietà del bene la **Xxxxxxxxxxxxxx** ha divieto assoluto di cedere a terzi, sia a titolo oneroso che gratuito, il diritto di usufrutto vitalizio che la stessa si è riservata.

Comproprietari

- **Xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)
Nuda proprietà per la quota di 1/1

Intestatari:

- **Xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)
Usufrutto per la quota di 1/1
- **Xxxxxxxxxxxxxx** nato a MILANO (MI) il 19/09/1964
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)
Nuda proprietà per la quota di 1/1

VALORE DELL'USUFRUTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: **€ 77.000,00**

NOTE SULL'AGGIORNAMENTO: L'aggiornamento della perizia riguarda lo stato occupativo del bene (paragrafo 3) e le spese condominiali non evase alla data della presente relazione (paragrafo 6)



LOTTO UNICO – VALORE DELL'USUFRUTTO

(appartamento al piano settimo con cantina al piano interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, quartiere Gratosoglio, nel complesso condominiale di Via Michele Saponaro n. 18, appartamento posto al piano settimo, composto da soggiorno con accesso al balcone, cucina con attiguo ripostiglio ed accesso al secondo balcone, camera e bagno areato ed illuminato naturalmente.

Completa la proprietà cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'**usufrutto** dell'immobile **Foglio 665 - Particella 105 - Subalterno 703** di proprietà:

- **FERRARI Isabella** xxxxxxxxxxxxxx
(C.F. xxxxxxxxxxxxxx)
Usufrutto per la quota di 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati:

- **XXXXXXXXXXXXX** xxxxxxxxxxxxxx
(C.F. xxxxxxxxxxxxxx)
Usufrutto per la quota di 1/1
- **XXXXXXXXXXXXX** xxxxxxxxxxxxxx
(C.F. xxxxxxxxxxxxxx)
Nuda proprietà per la quota di 1/1

Dati identificativi: **Foglio 665 Particella 105 Subalterno 703**

Dati classamento: Zona censuaria 3, Categoria **A/3**, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Rendita: Euro 511,29

Indirizzo: VIA MICHELE SAPONARO n. 18 - Piano 7-S1

Dati di superficie:

Totale: 67 m2

Totale escluse aree scoperte: 65 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di MILANO (F205) (MI)



Foglio 665 - Particella 105

Dati derivanti da: Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 114443.1/2005) del 12/10/2005 Pratica n. MI0677821 in atti dal 12/10/2005; variazione per divisione dell'originario sub. 32 e diversa distribuzione degli spazi interni del 17/05/2005 Pratica n. MI0396604 in atti dal 17/05/2005 (n. 78123.1/2005); variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e impianto meccanografico del 18/04/1989

1.4. Coerenze

Confini da nord ed in senso orario:

dell'appartamento: parti comuni, altra unità e cortile comune su tre lati

della cantina: altre cantine su tre lati e corridoio comune

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente ed all'elaborato planimetrico.

1.5. Note:

Si segnala che nella visura catastale è riportato il nominativo della sig.ra **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**). Nella trascrizione del pignoramento il nominativo dell'esecutata è sig.ra **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

Nell'atto di vendita della nuda proprietà del bene si precisa che la **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha divieto assoluto di cedere a terzi, sia a titolo oneroso che gratuito, il diritto di usufrutto vitalizio che la stessa si è riservata.

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

L'immobile sorge nel comune di Milano, nel quartiere denominato Gratosoglio, posto nella periferia meridionale della città, appartenente al Municipio 5.

Si trova al confine con Rozzano, lambito dal Lambro Meridionale, godendo di una posizione privilegiata all'interno del Parco Agricolo Sud.

Il quartiere è cresciuto nei primi anni sessanta su iniziativa dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano, in collaborazione col Comune di Milano, in un periodo in cui vi era forte richiesta di alloggi popolari per la grande pressione migratoria dei lavoratori che dalle regioni del sud Italia venivano a lavorare nelle industrie del Nord.

Il piano quadriennale dal 1962 al 1965 un progetto di riqualificazione prevedeva l'edificazione di 21.000 alloggi. Nell'ambito di tale progetto vennero costruite 8 torri di 16 piani, alte 56 metri, note come "Torri Bianche" e progettate dallo studio di architettura BBPR, presso il quartiere Torretta. L'immobile è posto in una delle 8 torri.

Il nuovo quartiere era caratterizzato da molti spazi verdi, strutture sportive ad uso pubbli-



co e strutture scolastiche sperimentali (con mense scolastiche, palestre, piscine e laboratori). Fu oggetto di iniziative per migliorare la qualità di vita da parte della società civile, comprese le organizzazioni sindacali. Il quartiere fu colpito dalla austerità dopo la crisi energetica e fu in seguito considerato un tipico quartiere dormitorio, emarginato dal resto della città e con un tessuto sociale deteriorato.

Le otto torri bianche, progettate dallo studio di architettura **BBPR** (Gian Luigi Banfi, Lodovico Barbiano di Belgiojoso, Enrico Peressutti, Ernesto Nathan Rogers) sono in stile razionalista, semplici e squadrate

Il progetto originale del Gratosoglio, partito nel **1953**, prevedeva un quartiere **satellite** e autogestito. Esso era stato redatto collocando il "centro" del quartiere, su cui convergono le maggiori attività di carattere commerciale ed amministrativo – presenti sotto le torri –, all'esterno dell'area ed allineandolo lungo la via Missaglia – mentre le zone interne sono riservate alle scuole ed alla chiesa – allo scopo di attrarre anche utenti esterni al quartiere. Inoltre, il numero dei locali commerciali non era stato fissato ma poteva essere aumentato a piacere, nel tentativo di stabilire un legame territoriale che potesse fare da contrappeso ai limiti impliciti del quartiere autosufficiente. Alla base delle torri oltre ai locali commerciali sono presenti piazze "sociali" con zone d'incontro e locali finalizzati alla vita cittadina.

Fascia/zona: **Suburbana/MISSAGLIA, GRATOSOGLIO**

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere ha natura residenziale. La zona è ben collegata all'università Bocconi, all'ospedale Humanitas e allo IEO. Sono altresì facilmente raggiungibili per tramite di collegamenti diretti posizionati a pochi minuti, l'università Statale, NABA e lo IULM.

Principali collegamenti pubblici: Il collegamento con i mezzi di trasporto pubblico locale è garantito dalle linee 3,15, 79, le quali consentono di raggiungere in pochi minuti la metropolitana linea 2 (Abbiategrasso). Comodo è l'accesso alla tangenziale di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

L'edificio condominiale che ospita l'unità oggetto di valutazione è in stile razionalista, semplici e squadrate. Le facciate sono bianche intonacate, impiegando, per la prima volta in modo massiccio per l'epoca di costruzione, materiali prefabbricati. Di 16 piani, alte 56 metri, l'intero complesso è noto come "Torri Bianche".

Le torri progettate direttamente dallo studio BBPR sono l'episodio architettonico più significativo. Il rapporto con la strada è mediato da un basamento che contiene alcuni dei servizi del quartiere. Il sistema strutturale è costituito da un nocciolo centrale e da un involucro perimetrale resistente in elementi prefabbricati in CLS. Il primo centrale contiene ascensori, scale, montacarichi e sistema distributivo; attorno ad esso si sviluppano i blocchi quadrangolari degli alloggi la cui disposizione configura un impianto "polilobato" che conferisce un certo dinamismo al volume architettonico. L'assenza di pilastri aumenta le possibilità di articolazione dello spazio interno mentre il volume architettonico è reso plastico dall'alternarsi di pieni e vuoti dovuti all'incastro dei balconi, interpretati come piccoli prismi in muratura sospesi nel vuoto.

- struttura: strutture prefabbricate, c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate a civile.
- condizioni generali dello stabile: modeste



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

In Comune di Milano quartiere Gratosoglio, nel complesso condominiale di Via Michele Saponaro n. 18, appartamento posto al piano settimo.

Completa la proprietà cantina al piano interrato.

Appartamento:

L'appartamento, posto al settimo piano, è composto da soggiorno con accesso al balcone, cucina con attiguo ripostiglio ed accesso al secondo balcone, camere e bagno areato ed illuminato naturalmente.

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate e rivestite in piastrelle per bagno e cucina
- Pavimenti: pavimento in legno per l'intero appartamento ad esclusione del bagno e della cucina ove è posato un pavimento ceramico.
- porte interne: in legno tamburato
- infissi esterni: in legno doppio vetro protetti da tapparelle avvolgibili in materiale plastico
- imp. elettrico: sotto traccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. termico: impianto di centralizzato con elementi radianti a parete
- imp. idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. di condizionamento: non presente
- servizio igienico: unico bagno areato ed illuminato naturalmente composto da vasca, lavabo, wc e bidet
- Altezza locali: 285 cm circa
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Cantina:

Cantina al piano interrato con accesso da vano scala comune e successivo corridoio. Protetta con porta in alluminio con lucchetto.

Internamente i pavimenti sono in liscia di cemento e le pareti sono verniciate a rustico.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile sorge nel comune di Milano, nel quartiere denominato Gratosoglio, posto nella periferia meridionale della città, appartenente al Municipio 5.

Tra l'inizio degli anni sessanta e i primi anni settanta del novecento lo IACP ha realizzato un intervento residenziale –Gratosoglio – localizzato nell'estrema periferia Sud della città e attestati lungo la direttrice di viale Missaglia, antico percorso per Pavia, antecedente al Naviglio Pavese, trasformato in strada urbana di scorrimento. L'intervento è basato sulla logica del “quartiere autosufficiente” formando un nucleo di espansione verso sud, isolato dalla città, a cui più tardi si accosteranno ulteriori espansioni di iniziativa privata che non riusciranno mai però a dare un carattere unitario allo spazio urbano.

Oggi, il quartiere Gratosoglio, situato nell'estrema periferia sud di Milano, è un quartiere principalmente residenziale, noto per la sua edilizia popolare e per essere stato progettato dallo studio BBPR tra il 1963 e il 1971.

Il quartiere offre una serie di servizi per i residenti, come negozi, scuole e centri di aggre-



gazione.

2.5. Certificazioni energetiche:

dalla verifica del portale CENED - visura-ape, non risulta presente certificazione Energetica relativa all'immobile oggetto di valutazione.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

Si segnala che le unità immobiliari situate al piano interrato sono attraversate da servitù coattive relative alle utenze e è obbligo di tenere allacciato il fabbricato alla centrale termica meglio individuata nell'atto del notaio Cavallaro di Roma del 2 marzo 1971 n. 199748/12487 rep., registrato a Roma il 10 aprile 1972 al n. 6855, con il divieto di costruire o autorizzare impianti autonomi di riscaldamento.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'**Avv. Francesca Castiglioni** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 20/06/2025. In data 01/09/2025 è pervenuta comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate con indicazione di presenza di contratti di locazione in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxx e al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, senza specificare a quale immobile sia riferito il contratto di locazione individuato.

Si segnala però che nell'atto di vendita della nuda proprietà del bene la **XXXXXXXXXXXXXX** ha divieto assoluto di cedere a terzi, sia a titolo oneroso che gratuito, il diritto di usufrutto vitalizio che la stessa si è riservata.

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXXXXXX**nata a Milano il 20/06/1961 (C.F. XXXXXXXXXXXXX)

Usufrutto per la quota di 1/1

- **XXXXXXXXXXXXXX**xxxxxxxxxxxx(C.F. XXXXXXXXXXXXX)

Nuda proprietà per la quota di 1/1

in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Maurizio Conte, di Corsico, in data 25/06/2019 ai nn. 54591/13691 trascritto a Milano l il 26/06/2019 ai nn. 48816/32968

4.2. Precedenti proprietari



➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX)

in forza di successione legittima in qualità di figlia della sig. ZAVATARELLI Gianfranca, nata a MILANO il 05/12/1931 e deceduta il 30/05/2018. La dichiarazione di successione è stata registrata a Milano 5 il 4 settembre 2018 al n. 1566 val. 9990. Certificato di denunciata successione con atto amministrativo dell'ufficio di Milano 5 del 22/11/2019 n. rep. 1566/9990/18, trascritto a Milano 1 il 25/11/2019 ai nn. 88039/60177.

Accettazione tacita di eredità con atto notarile a rogito del dott. Maurizio Conte, di Corsico in Data 25/06/2019 ai 54591/13691, trascritto a Milano 1 il 26/06/2019 ai nn. 54591/13691.

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Quaggia Luciano, di Milano, in data 26/07/2005 ai nn. 206164/27892 registrato a Milano 4 il 03/08/2005 al n. 12912 serie 1T e trascritto a Milano 1 il 05/08/2005 ai nn. 61632/34246

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Siroli Mendaro, di Roma, in data 23/05/2002 ai nn. 626461/28730 registrato a Roma il 11/06/2002 al n. 8899 e trascritto a Milano 1 il 17/06/2002 ai nn. 39930/25112

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

In forza di atti antecedenti al ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecario a firma del dott. Gianfranco Benetti, Notaio in Rozzano, datata 25/02/2025, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobili (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio **(all.5)** alla data del 20/06/2025, e riverificato alla data del deposito della presente relazione, 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**
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**

Nessuna

- **Pignoramenti**

➤ **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 27/02/2025 ai numeri 12955/9382 derivante da verbale di pignoramento della Corte d'Appello di Milano in data 18/02/2025 n. rep. 3297, a favore di:

➤ **XXXXXXXXXXXXX** XXXXXXXXXXXXX

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXX)

e contro:

➤ **XXXXXXXXXXXXX** XXXXXXXXXXXXXXX

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXX)

Gravante sul diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dell'immobile identificato al foglio 665 mappale 105 sub. 703 sito nel comune di Milano in Via Michele Saponaro n.18 n. 39

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

L'immobile non ricade in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Gestione Immobiliare Snc con studio in Viale Coni Zugna n.5/a in Milano.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere verifica delle spese insolute alla data della presente perizia di stima. Con comunicazione del 01/09/2025 l'amministratore di condominio ha fornito copia del regolamento condominiale, millesimi di proprietà ed estratto conto delle spese insolute. Tale documentazione è allegata in calce alla presente.

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 2.500,00 Euro/anno stimati

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si allega estratto conto spese insolute dal quale emerge che le spese insolute ammonta a 478,00 Euro

Millesimi di proprietà:

- spese di proprietà: 7,5640
- Spese di Gestione: 7,9440
- Spese Antincendio: 7,9440



- Spese Ascensore: 7,5090
- Spese Riscaldamento: 8,4620

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Trattasi di immobile posto al piano settimo con accesso da vano scala comune servito da ascensore. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione al bagno, per eventualmente adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

L'immobile è urbanisticamente individuato in ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile (ADR) IN Tessuti urbani a impianto aperto (art. 21.3)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione edilizia presso il comune di Milano in data 20/06/2025

La costruzione dell'intero complesso condominiale è stata eseguita in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Milano il 21/08/1968 n. 2655;

È stata presentata domanda di Condonò Edilizio al Comune di Milano il 20/09/2002 P.G. 34.538.176/2002 R. I. 49.645/2002 con pagamento della relativa oblazione di euro 1.032,91 (milletrentadue/91) in un'unica soluzione, con bollettino postale del 19/09/2002;

A seguito di opere interne ed esterne al fabbricato sono state presentate al Comune di Milano Denunce di Inizio Attività il 05/02/2003 P.G. 4.618.176/2003, il 04/07/2003 P.G. 27.064.176/2003 e il 24/12/2003 P.G. 931.299/2003 (qui allegata alla presente);

Per opere all'interno dal complesso immobiliare è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 01/06/2005 P. G. 542.146/2005;

Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Milana il 24/06/2005 n. 249 P.G. 618202/2005.

7.2. Conformità edilizia:

Quanto riscontrato in loco è conforme agli elaborati grafici allegati alla Denunce di Inizio Attività il 24/12/2003 P.G. 931.299/2003 (qui allegata alla presente).

7.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.



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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	63,6	100%	63,6
Balcone	mq.	5,4	30%	1,6
Appartamento	mq.	2,2	30%	0,7
Appartamento	mq.	5,1	25%	1,3
		76,3 mq. lordi		67,2 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 – zona E7 comune di MILANO - **Suburbana/MISSAGLIA, GRATOSOGLIO**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo ECONOMICO in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 (Euro/mq) / prezzo max. 2.050,00 (Euro/mq)

Abitazioni civili di tipo CIVILE in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.900,00 (Euro/mq) / prezzo max. 2.450,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: Cascina Beretta, Borletti, Santa Caterina Da Siena

Periodo: Maggio 2025

Abitazioni in stabili di fascia MEDIA

Valore mercato prezzo min. 2.077,00 (Euro/mq) / prezzo max. 2.819,00 (Euro/mq)



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo min. 1.479,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.667,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	67,2	€ 2 400,00	€ 161 280,00
				€ 161 280,00

9.4. Calcolo valore usufrutto

Usufrutto Vitalizio

Coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024.

Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%)

Valore della piena proprietà:	€ 147.840,00
Età dell'usufruttuario:	64 anni
Tasso di interesse legale:	2,50%
Coefficiente moltiplicatore:	20
Valore dell'usufrutto:	€ 80.640,00

9.5. 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 UNICO	€ 80 640,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4 032,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 76 608,00
arrotondamento 77.000,00	

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

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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: 14/08/2025

I'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- 1) Atto d'acquisto
- 2) Documentazione Catastale.
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Documentazione relativa all'occupazione del bene



- 5) Vincoli giuridici
- 6) Documentazione comunale

