

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 693/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Voghera n. 9/A



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Milano Via Voghera n. 9A Piano S1

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 472, particella 157, subalterno 56

Stato occupativo

al sopralluogo libero, occupato solo da beni mobili di proprietà della società debitrice

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 16.000,00

da occupato: € -----



LOTTO 001

(Vano di cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **vano di cantina**, composto da due locali, posto al piano seminterrato in contesto di condominio; con diritto alla quota di comproprietà delle opere e parti comuni del Condominio, come per legge e regolamento di Condominio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano – Via Andrea Maria Ampere n. 81 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dell'Amministratore Unico sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Vittorio Possidoni (PSSMCV64T03F205E)

L'esperto evidenzia che l'atto di pignoramento veniva notificato al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX residente a Milano – Via Tortona n. 18, in qualità di Amministratore Unico della società XXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXX** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 472, part. 157, sub. 56**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria C2, Classe 10, Consistenza 16 mq., Superficie catastale totale 20 mq., Rendita € 66,11

indirizzo: Via Voghera n. 9A Piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 30.09.2013 Pratica n. MI0489744 in atti dal 30.09.2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 96585.1/2013);
- Variazione nel classamento del 11.07.1988 Pratica n. MI0598765 in atti dal 22.09.2004 variazione di classamento (n. 12109.1/1988)
- Variazione del 11.07.1988 in atti dal 26.05.1995 porzioni immobiliari escluse da collegare alla par (n. 12108/1988).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Area scoperta mapp. 192, mapp. 95, altra cantina, corridoio comune di accesso e locali contatori comune.



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

Il bene immobile si trova nel Municipio 6 della Città Metropolitana di Milano (Navigli, Barona, Lorenteggio), che si estende verso sud-ovest dalla cerchia dei Bastioni Spagnoli, nel tratto della Darsena di Porta Ticinese, fino ai confini tra la città e Corsico, con una superficie di circa 18 kmq. ed una popolazione di circa 153.000 abitanti; l'area, che è attraversata dal Naviglio Grande e comprende anche una parte del Parco Agricolo Sud, comprende i seguenti quartieri: Ticinese-Conchetta, Moncucco-San Cristoforo, Barona, Cantalupa, Ronchetto sul Naviglio-Lodovico il Moro, Giambellino, Porta Genova, Bande Nere, Lorenteggio, Parco dei Navigli e Washington.

Fascia/zona: semicentrale/SOLARI, PORTA GENOVA, ASCANIO SFORZA.

Destinazione: commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nella zona (CAP 20144) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido privati e convenzionati con il Comune di Milano, scuole dell'infanzia (7 paritarie), primarie (3 statali, 1 paritaria), secondarie di I grado (2 statali) e secondarie di II grado (2 statali), tra cui un Istituto Comprensivo statale (che raggruppa Scuole dell'infanzia, Scuole Primarie e Scuole Secondarie di primo grado) e un Istituto Superiore statale (Istituzione scolastica dalla quale dipendono istituti superiori di diversa tipologia), oltre all'università privata IULM - Libera Università di Lingue e Comunicazione - dove sono alloggiata la Facoltà di interpretariato, traduzione e studi linguistici e culturali, la Facoltà di comunicazione, relazioni pubbliche e pubblicità e la Facoltà di arti, turismo e mercati; è inoltre dotata di un ospedale, l'Azienda Ospedaliera San Paolo, e di diverse aree a verde pubblico, tra cui, il Parco Don Giussani (43.100 mq.), il Parco dei Fontanili (465.000 mq.), il Parco La Spezia (45.000 mq.), il Parco Teramo Barona (97.309 mq.), il Parco Berna-Ciclamini (56.832 mq.), il Parco Cascina Bianca / Cascina Carliona, il Giardino Vincenzo Muccioli e il Giardino Yitzhak Rabin; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui quattro Centri di aggregazione giovanile (C.A.G.), il "Paspertù", il "Creta", il diurno "Giambellino" ed il "centro IRDA", che offrono servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri periferici di Milano, quattro Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive, una Casa di Riposo per Anziani in zona Famagosta e due biblioteche rionali, la " Lorenteggio ", che si trova al centro di un giardino pubblico, e la "Sant'Ambrogio", nel quartiere della Barona; dal punto di vista commerciale sono presenti numerose attività - supermercati (Esselunga in Via Solari), negozi al dettaglio, ristoranti/pizzerie, bar e pub, in particolare nella zona dei Navigli, non lontano dall'immobile oggetto della procedura, oltre ai numerosi Centri Commerciali presenti lungo la Nuova Statale Vigevanese nei comuni limitrofi di Cesano Boscone, Corsico e Trezzano Sul Naviglio.

Principali collegamenti pubblici: il bene immobile dista circa 500 m. dalla stazione ferroviaria di Milano Porta Genova, origine della linea per Mortara (in via di dismissione), servita anche dalla linea M2 (verde) della Metropolitana Milanese; dista circa 2 km. dalla stazione ferroviaria di Milano Cadorna, capolinea meridionale delle linee ferroviarie per Saronno ed Asso e capolinea delle linee del servizio ferroviario suburbano S3: Milano



Cadorna-Saronno e S4: Milano Cadorna-Camnago-Lentate; dista circa 3/4 km dalla stazione ferroviaria di Milano San Cristoforo, posta sulla linea Milano-Mortara e sulla confluenza della linea di cintura sud (che conduce alle stazioni di Rogoredo e Lambrate), capolinea della linea M4 (blu) della Metropolitana Milanese (che attraversando il centro conduce fino all'Aeroporto di Milano-Linate) e servita anche dai convogli della linea S9: Albairate-Milano-Seregno-Saronno; nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano il bene immobile con alcuni punti della città, tra cui le linee 2-9-10-68-74.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4/5 Km svincolo Famagosta per ingresso A7 Autostrada dei Giovi, che più avanti incrocia la A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Fabbricato di 9 piani fuori terra, oltre piano seminterrato e lastrico a copertura, realizzato negli anni '60-'70 del secolo scorso.

- struttura: pilastri e strutture portanti in c.a.; travi in c.a.; solai in laterizio armato; copertura piana;
- facciate: in parte con rivestimento in mosaico di colore marrone e in parte in intonaco per esterni di colore grigio; zoccolatura in lastre di pietra;
- accessi: su strada cancello pedonale in ferro di colore grigio; all'interno portone in ferro di colore nero e vetro (unico accesso all'immobile dalla Scala E);
- scala interna: rampa ingresso rettilinea con gradini in c.a. rivestiti con lastre di marmo striato di colore grigio/marrone; atrio di ingresso con lastre di marmo striato di colore grigio/marrone; rampe che conducono al piano seminterrato in c.a. con rivestimento in lastre di marmo;
- ascensore: presente – non a servizio del piano seminterrato e dell'immobile oggetto di esecuzione;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Vano di cantina, composto da due locali, posto al piano seminterrato.

- esposizione: singola;
- pareti: intonaco al rustico, tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle; presenza all'ingresso del primo vano di una griglia di scolo delle acque; presenza nel secondo vano verosimilmente di due pilette di scarico delle acque;
- infissi esterni: n. 2 serramenti in ferro (uno all'interno della bocca di lupo e l'altro in facciata con inferriata di protezione di colore nero);
- porta d'accesso: da interni in legno di colore marrone con serratura;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: n. 1 punto luce con canaline esterne;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- impianto gas: non presente;



- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. m. 2,18 – 2,50 c.ca;
- condizioni generali del vano cantina: discrete; presenza di svariate tubazioni condominiali, di cui una attraversa la cantina ad altezza m. 1,10 c.ca da terra, ostruendo il passaggio verso il secondo locale.

L'esperto fa presente che, poiché l'interno dell'immobile pignorato è interamente occupato da beni mobili, non ha potuto eseguire il rilievo e pertanto la superficie dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunale/catastale.

2.4. Breve descrizione della zona

Semicentrale a traffico moderato con scarsi parcheggi.

2.5. Certificazioni energetiche

L'immobile è destinato a cantina e non necessita di alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Eventuale certificazione di idoneità statica non reperita, in quanto l'Amministratore, nonostante la comunicazione e-mail inoltrata in data 17.11.2025 e i numerosi successivi solleciti, non ha mai inviato la documentazione richiesta.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 25.11.2025 e in data 01.12.2025, alla presenza dell'esperto, Dott. Arch. Mariangela Sirena, dell'Avv. Andrea Pirotta, delegato del Custode Giudiziario, Avv. Giovanni Luca Murru, e del sig. XXXXXXXXXXXXXXX, che dichiarava di essere ex rappresentante della società XXXXXXXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta libero, occupato solo da beni mobili di proprietà della società esecutata e di un amico della stessa, come dichiarato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano registrati contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 7**).



4 PROVENIENZA (all. 8)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano – Via Andrea Maria Ampere n. 81 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 di proprietà

In forza di atto di compravendita Repertorio n. 307340/55351 del 29.07.2014 a rogito Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, registrato a Milano 1 il 31.07.2014 al n. 21703 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 01.08.2014 al Reg. Gen. 41343 e Reg. Part. n. 30314 da XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Lainate (Mi) – Viale Italia n. 8 CF e P.iva XXXXXXXXXXXXXXXX (venditrice, riservataria – prezzo in parte dilazionato e con patto di riservato dominio fino a saldo del pagamento del prezzo concordato).

Annotazione del 13.08.2015 al Reg. Gen. n. 48532 e Reg. Part. n. 6429 – atto Repertorio n. 9132 Raccolta n. 7030 del 20.07.2015 a rogito del Dott. Giulio Grilli, Notaio in Milano, con il quale la società XXXXXXXXXXXXXXXX rinunciava alla riserva della proprietà sul bene e trasferiva quindi la piena proprietà dello stesso alla società XXXXXXXXXXXXXXXX (con contestuale cancellazione del patto di riservato dominio).

L'esperto evidenzia che nell'atto di compravendita la debitrice veniva identificata come XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Voghera (PV) – Via Pezzani n. 52 CF e P. iva XXXXXXXXXXXXXXXX (Amministratore Unico XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Montevideo – Uruguay - il 16.01.1964), ma con deliberazione dell'assemblea verbalizzata per atto del 02.03.2023 Repertorio n. 317247/63092 a rogito Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, la società trasferiva la sede da Voghera a Milano, precisando che la società con CF: XXXXXXXXXXXXXXXX era in precedenza identificata con CF: XXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Lainate (Mi) – Viale Italia n. 8 CF e P.iva XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di procuratore, per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita Repertorio n. 282028/39653 del 15.09.2005 a rogito Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, registrato a Milano 5 il 05.10.2005 al n. 14745 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 06.10.2005 al Reg. Gen. 75720 e Reg. Part. n. 43327.

XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto in autentica Dott. Paolo Lovisetti, Notaio in Milano, Repertorio n. 259161 del 05.02.2001, trascritto a Milano 1 in data 19.02.2001 al Reg. Gen. 8587 e Reg. Part. n. 6149

XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, depositata in data 06/08/2025 dal Dott. Michele Oggioni, Notaio in Lecco, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dell'ispezione per immobile effettuata dalla scrivente alla data del 24/09/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 9**) 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**

- **Ipoteca volontaria**

Nessuna

- **Ipoteca giudiziale**

Nessuna

- **Ipoteca legale**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 18.07.2025 al Reg. Gen. n. 53359 e Reg. Part. n. 38228 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Repertorio n. 14180 del 16.07.2025

contro **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in Milano – Via Andrea Maria Ampere n. 81 CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

in favore di **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in Milano CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dell'Amministratore XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano – Piazza Napoli n. 30/5, in persona del legale rappresentante XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. Marco Antonio Mariani (CF: MRNMCN68M19F205P)

Importo atto di precetto: € 12.673,32

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna



5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile fa parte del CONDOMINIO DI VIA TORTONA, 18 VIA VOGHERA, 9/A in Milano amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano – Piazza Napoli n. 30/5, in persona del legale rappresentante XXXXXXXXXXXXXXX, Tel. XXXXXXXXXXXXXXX - e-mail: XXXXXXXXXXXXXXX.

L'esperto fa presente che, nonostante la prima richiesta inviata all'Amministratore in data 17.11.2025 e i diversi successivi solleciti sia telefonici sia tramite e-mail, in data 04.12.2025 lo XXXXXXXXXXXXXXX rispondeva che avrebbe evaso la richiesta solo dopo il 10.12.2025, qualora fossero stati riconfermati come amministratori, altrimenti avrebbe inviato tutto al nuovo amministratore; avendo ormai concluso la perizia ed essendo ormai prossima la scadenza indicata dal Giudice, l'esperto in data 05.12.2025 comunicava che avrebbe provveduto al deposito della perizia, segnalando al Giudice la mancata risposta in merito alle informazioni/documentazione condominiale (all. 10).

Millesimi di proprietà:/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal al

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo: €

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo: €

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile per €:

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia (ordinarie): €

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € (da decurtare)

Cause in corso:

Eventuali problematiche strutturali:

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio non reperito, in quanto l'Amministratore, nonostante la comunicazione e-mail inoltrata in data 17.11.2025 e i numerosi successivi solleciti, non ha mai inviato la documentazione richiesta.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è destinato a cantina e non necessita di alcuna adattabilità per il superamento delle barriere architettoniche.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita Repertorio n. 307340/55351 del 29.07.2014, ai sensi del DPR 445/2000 risulta che la costruzione dei fabbricati in Milano di Via Voghera n. 9 e di Via Tortona



n. 18 è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano così come segue.

TUC – Tessuto Urbano Consolidato

NAF - Nucleo centrale di antica formazione: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione

Fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni

CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEI LUOGHI: 5 Sensibilità paesaggistica molto alta

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli di tutela e salvaguardia: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Milano in data 03.08.1960 rilasciava Licenza edilizia n. 2896 atti n. 165144/24446/1960.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: il Comune di Milano rilasciava Licenza di occupazione n. 2896 del 03.08.1960 atti n. 165144/24446/1960, in seguito alla quale non venivano effettuate modifiche dal punto di vista urbanistico.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

- Licenza edilizia n. 2896 atti n. 165144/24446/1960 rilasciata il 03.08.1960 (rif. domanda atti n. 99595 PG n. 2773 del 06.05.1960) e disegni aggiornati prot. n. 29663 PG 241003400/68 del 26.11.1968

L'esperto fa presente che, alla data dell'evasione della richiesta, il Comune metteva a disposizione unicamente la suddetta documentazione edilizia relativa all'immobile pignorato.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il vano cantina risultava non conforme alla planimetria del piano seminterrato (disegni aggiornati prot. n. 29663 PG 241003400/68 del 26.11.1968 - rif. Licenza edilizia n. 2896 atti n. 165144/24446/1960 rilasciata il 03.08.1960).

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- è presente una parete con porta di accesso al vano cantina;
- il vano cantina non ha altezza di m. 3,60 (sezione): il primo locale ha altezza di m. 2,18 ed è rialzato di cm. 10, rispetto al corridoio comune di accesso alle cantine (h. 2,28 m.); in corrispondenza della scala tra il primo e il secondo locale l'altezza è di m. 1,56; il secondo locale ha altezza di m. 2,50;
- la finestra del primo locale, che affaccia sulla bocca di lupo, non è stata rilevata, poiché è completamente coperta da beni mobili, e dunque dovrà esserne verificata la dimensione e posizione della stessa; inoltre dovrà essere verificata la presenza o meno dell'altra finestra, a confine con il locale contatori, indicata nella planimetria.

Sono/non sono sanabili mediante:

- le modifiche interne sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 2.000,00.



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il vano cantina risultava non conforme alla planimetria catastale del 11.07.1988.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

- il vano cantina non ha altezza di m. 2,70: il primo locale ha altezza di m. 2,18 ed è rialzato di cm. 10, rispetto al corridoio comune di accesso alle cantine (h. 2,28 m.); tra il primo e il secondo locale è presente una scala in muratura (3 alzate - h. 0,62 m. da terra) e dunque l'altezza di passaggio è di m. 1,56; il secondo locale ha altezza di m. 2,50;

- la finestra del primo locale, che affaccia sulla bocca di lupo, non è stata rilevata, poiché è completamente coperta da beni mobili, ma è indicata in posizione diversa.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, poiché non è stato possibile eseguire il rilievo, in quanto l'interno dell'immobile è interamente occupato da beni mobili, è stata calcolata facendo riferimento alla superficie catastale, sulla base delle planimetrie comunale/catastale, 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
PIANO SEMINTERRATO				
vano cantina	mq.	19,26	100%	19,26
		19,3		19,3
		mq. lordi		mq. commerciali

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,



anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all. 12)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/SOLARI, PORTA GENOVA, ASCANIO SFORZA

Magazzini – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Zona: 42 Solari - Napoli

Depositi/magazzini s.p.p.:

valore di compravendita prezzo min. 700,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Vano cantina (piano seminterrato)	C2	19,3	€ 1.000,00	€ 19.300,00
				€ 19.300,00

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



VALORE LOTTO 001	€ 19.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 965,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.300,00
Spese condominiali scadute e insolute nei due anni anteriori alla data della perizia:	
non comunicate dall'Amministratore del Condominio	€ 0,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 16.035,00
arrotondato	€ 16.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO non ricorre il caso	€ 0,00

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e alla società debitrice eseguita **(all. 13)**.

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: 05.12.2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti con il custode giudiziario
- 3) Visura storica
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 8) Atto di provenienza
- 9) Ispezione ipotecaria
- 10) Richiesta informazioni/documentazione condominiale – non evasa
- 11) Pratiche edilizie reperite
- 12a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 12b) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 13) Attestazione di invio alle parti della perizia

