

Tribunale di Milano

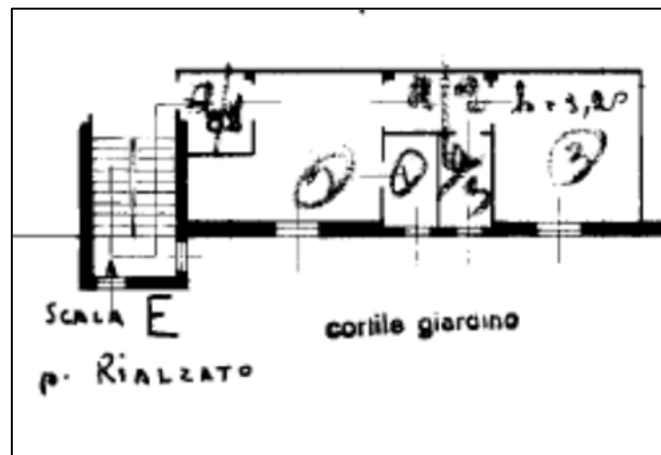
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE PER INTEGRAZIONE INFORMAZIONI SPESE CONDOMINIALI E CORREZIONE ERRORE MATERIALE

RGE 787/2025

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) Via Bettino da Trezzo, 12



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: **PROPRIETA' PER 1/1** (quota di 1/2 ciascuno dei due debitori)

Dati Catastali

Appartamento con cantina

Bene in Milano (MI) - Via Bettino da Trezzo n. 12 scala E Piano S1 - T

Categoria: **A4** [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **195**, particella **27**, subalterno **23**

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da Conduttore con contratto scaduto il 31/10/2025.

Contratti di locazione in essere

Contratto id. telematico: TM921T005121000NE stipulato il 29/10/2021 e registrato il 25/11/2021 presso l'ufficio di DPMI2 UT Gorgonzola, durata dal 01/11/2021 al 31/10/2025.

Né il Conduttore né Agenzia delle Entrate erano in grado di produrre copia del contratto. A quanto riferito dal Conduttore, il contratto era risolto alla scadenza del 31/10/2025.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Piena proprietà – da libero:	€ 113.780,00
da occupato (non ricorre il caso):	€ 82.935,00



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Milano (MI) – Via Bettino da Trezzo n. 1 scala E consistente in appartamento a piano rialzato con cantina posta a piano interrato.

Composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, camera, bagno, oltre a cantina posta a piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la piena proprietà per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori) del bene.

In forza di Atto di Compravendita del 13/02/2007 Notaio dott. _____ in
(MI) Repertorio n. 3700 Raccolta n. 2953 – registrato a Magenta il 05/03/2007 al n. 513
Serie 1T e trascritto a Milano 1 il 06/03/2007 ai nn. 16365/9409 (vedi **all. 8**) i Debitori divenivano
proprietari della quota di 1/2 ciascuno del bene oggetto del pignoramento.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI) come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

APPARTAMENTO CON CANTINA

Intestato:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

dati identificativi: foglio **195**, particella **27**, subalterno **23**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 4,5 vani; Superficie catastale: Totale: 56 m²,
totale escluse aree scoperte: 56 m²; rendita € 453,19

indirizzo: VIA BETTINO DA TREZZO n. 12* Piano S1 - T;

dati derivanti da: variazione toponomastica del 26/11/2024 Pratica n. MI0569300 in atti dal
26/11/2024 variazione di toponomastica (n. 569300.1/2024).

*Si precisa che il fabbricato in cui è ubicata la u.i. in oggetto è identificato dalla lettera E.

Coerenze

Dell'appartamento:

da Nord in senso orario: altra u.i., cortile giardino comune, vano scala comune, altra u.i.



Della cantina:

da Nord in senso orario: altra u.i. corridoio comune, altra u.i., terrapieno.

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: edifici residenziali di dimensioni medie e grandi, di edilizia economica realizzati tra fine anni '50 e fine anni '70. Immediatamente a ridosso dello snodo ferroviario di Greco e del Naviglio Martesana.

Destinazione: residenziale, commerciale, artigianale

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

Principali collegamenti pubblici:

Fermata Rovereto della linea M1 (linea rossa) **a circa 1km** dall'immobile, diverse linee di superficie ATM nelle vie limitrofe (viale Rimembranze di Greco, viale De Marchi - Melchiorre Gioia. Stazione Centrale di Milano a circa 2km.

Principali collegamenti viabilistici: Circonvallazione esterna a circa 1km, parcheggio multipiano a circa 750m, tangenziale Est svincolo di Lambrate a circa 5km.

Ospedale Niguarda a meno di 3km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un complesso costituito da due edifici, ciascuno di 3 scale, con cortile-giardino comune e portineria comune. Gli edifici sono ciascuno di sei piani fuori terra e un piano interrato. La costruzione è avvenuta intorno al 1957.

L'accesso al cortile su cui affaccia il fabbricato posto al civico 12 e la scala identifica dalla lettera E, avviene da ingresso pedonale e carraio. Da qui, superata la portineria, si accede al cortile e giardino. Percorso breve vialetto, si raggiunge l'ingresso della scala E. Dall'androne comune, mediante scale condominiali, si raggiunge il piano rialzato su cui apre l'u.i. in oggetto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- accesso: cancelli carraio e pedonale in metallo, portineria presidiata;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento e 5 rilievo fotografico)**ABITAZIONE CON CANTINA**

Unità immobiliare sita in Milano (MI) – Via Bettino da Trezzo n. 1 scala E consistente in appartamento a piano rialzato con cantina posta a piano interrato.

Composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, camera, bagno, oltre a cantina costituita da un unico vano posta a piano interrato.

- esposizione: unico affaccio ad Est;
- porta di accesso: blindata con pannello in legno;
- infissi esterni: pvc con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;



- porte interne: in legno e vetro, datate; porta cucinino a soffietto in plastica;
- pareti: tinteggiate – alla data delle OP si rilevava **presenza di muffe** sulla gran parte delle pareti. Si rilevava inoltre presenza di scrostamenti della pittura.
- pavimenti: in graniglia in tutto l'alloggio ad eccezione della cucina in cui è ceramico;
- impianto citofonico: presente – solo voce;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, contabilizzazione per singolo utente;
- acqua calda sanitaria: autonoma con boiler istantaneo in cucina – alla data delle OP il boiler si presentava in condizioni scarse;
- altezza dei locali: 3,15 m circa;
- condizioni generali: scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

Lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico regionale, ed ha reperito copia di Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 1514603137120, con validità fino al 03/11/2030. L'unità immobiliare risulta in classe G con fabbisogno di 211.95 kWh/mq anno – vedi **all. 11** alla presente.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione condominiale informazioni in merito. L'Amministrazione trasmetteva copia di Certificato di Collaudo delle strutture in data 21/07/1953, e copia di lettera di ingegnere in merito al reperimento del Certificato sopra menzionato. Allo stato attuale, non è stata fornita copia del CIS. Si veda la documentazione **all. 15** alla presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 17/11/2025.

La scrivente, unitamente al Custode giudiziario, è stata ricevuta dal Conduttore, che si è dimostrato collaborativo e mostrava il documento di identità.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Il sottoscritto ha richiesto a mezzo PEC ad Agenzia delle Entrate informazioni in merito ad eventuali contratti di locazione. L'Agenzia trasmetteva copia di contratti di locazione registrati a partire dal 2010. In particolare, contratto id. telematico: TM921T005121000NE stipulato il 29/10/2021 e registrato il 25/11/2021 presso l'ufficio di DPMI2 UT Gorgonzola, durata dal 01/11/2021 al 31/10/2025.

Né il Conduttore né Agenzia delle Entrate erano in grado di produrre copia del contratto. A quanto riferito dal Conduttore, il contratto era risolto alla scadenza del 31/10/2025.

(all. 6a – lettera Agenzia delle Entrate e all. 6b interrogazione contratto).



4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio _____, redatto in data 08/09/2025 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Ai Debitori eseguiti la quota di 1/2 ciascuno della proprietà dell'unità immobiliare oggetto della procedura è pervenuta in forza di Atto di Compravendita del 13/02/2007 Notaio dott.

_____ Repertorio n. 3700 Raccolta n. 2953 – registrato a Magenta il 05/03/2007 al n. 513 Serie 1T e trascritto a Milano 1 il 06/03/2007 ai nn. 16365/9409

Si veda la copia reperita dal sottoscritto – all. 8 alla presente.

A favore:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Contro:

coniugato in separazione beni

4.2 Precedenti proprietà

L'immobile era pervenuto a _____ sopra generalizzato in forza di **atto in data 23 novembre 1971 rep. 10225** in autentica **Notaio** _____, depositato in atti a raccolta stesso Notaio con verbale in pari data rep. 10226/3562, registrato a Milano il 3 dicembre 1971 n. 20935 e trascritto a Milano il 21 dicembre 1971 n. 65472/83403.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio _____, redatto in data 08/09/2025 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna che risulti trascritta.



L'unità immobiliare è parte di un Condominio Il **Regolamento di Condominio - all. 16** alla presente - ha natura contrattuale. L'acquisto dell'unità immobiliare implica l'accettazione del Regolamento stesso.

Si intendono inoltre qui integralmente richiamati vincoli, divieti e servitù menzionati nell'atto di provenienza (**all. 8** alla presente).

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria - iscrizione del 06/03/2007 - Registro Particolare 3621 Registro Generale 16366 Pubblico ufficiale Notaio Repertorio 3701/2954 del 13/02/2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo per €330.000,00 a garanzia di mutuo per €165.000

A favore:

Contro:

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Ipoteca legale - conc.amministrativa/riscossione - iscrizione del 15/05/2024 - Registro Particolare 4792 Registro Generale 32460 Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio 21098/6824 del 13/05/2024 ipoteca derivante da ruolo per €140.351,42 a garanzia di un credito di €70.175,71, gravante la sola quota di 1/2

Contro:

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

● Pignoramenti

Pignoramento trascritto in data 29/07/2025 - Registro Particolare 40650 Registro Generale 56737 - Nascente da verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI MILANO Repertorio 15198 del 29/07/2025 iscritto a ruolo il 30/07/2025 RGE 787/2025

A favore:

Contro:

Proprieta' 1/

Proprieta' 1/2

● Altre trascrizioni

Nessuna

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 9**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio di cui fanno parte le u.i. pignorate è amministrato dallo Studio _____ con sede in _____. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo inviava la



comunicazione e la documentazione **all. 17** alla presente.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi di proprietà: 3,9396

- importo spese fisse annuali: € 3.400 circa
- spese maturate nella gestione 2024/2025: € 4.830,86
- spese gestione corrente preventivate 2025/2026: € 3.344,58
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: €13.257,41
- cause in corso: n.d.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico delle unità immobiliari 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.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

L'ingresso all'edificio si trova rialzato rispetto al piano cortile. Per accedere all'ingresso bisogna superare una breve scala, non dotata di montascale o rampa.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano come "Ambiti di Rinnovamento Urbano - ARU" – Art. 15.2 delle Norme di Attuazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

L'atto di provenienza riporta che le opere edilizie per la realizzazione dell'immobile di cui la u.i. pignorata è parte sono state iniziate in data antecedente il 1967. La planimetria catastale in atti è datata 1957.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano la visura dei fascicoli edilizi relativi all'immobile, a tutt'oggi la richiesta non è stata evasa. L'Amministratore di Condominio forniva copia di Licenza per Opere Edilizie atti n. 147183/29493 1951 rilasciata in data 07/08/1952, e relativi allegati grafici.

Sulla base delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio e del complesso condominiale, oltre che della data della planimetria catastale e dei documenti forniti, è possibile confermare che la costruzione del fabbricato sia **antecedente il 01/09/1967**.

Si veda la documentazione **all. 10** alla presente.

7.2 Conformità edilizia

La distribuzione interna rilevata alla data del sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti, a meno di una lieve difformità del cucinino, che è stato ampliato rispetto a quanto riportato nelle planimetrie in atti.



Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria, previa verifica del rispetto dei requisiti igienico-edilizi. Dei relativi costi si terrà conto nella stima del valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

Si veda la documentazione **all. 10** alla presente.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato si è riscontrata la difformità sopra menzionata, consistente nello spostamento del tavolato divisorio tra cucinino e soggiorno, con ampliamento della cucina.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata in concomitanza con la CILA in sanatoria di cui al paragrafo 7.2 precedente. Dei relativi costi si terrà conto nella stima del valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento con cantina

Locale	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO INTERRATO				
Cantina	6,3	0,25	1,6	Discrete
PIANO RIALZATO				
Abitazione	56,4	1,0	56,4	Scarse
TOTALE			58,0	

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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino Anno 2025 - Semestre 1
Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO
quotazioni di abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE: da 2.300 €/mq. a 3.400 €/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2025
Città - Settore NORD – Greco
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - Valore di compravendita prezzo min. 2.650,00 €/m² prezzo max. 3.400,00 €/m²

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, valutato come libero, si stima in: €134.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A4	58,0	€ 2.310,23	€ 134.000,00
			Totale	€ 134.000,00

Totale LOTTO UNICO € 134.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta i beni nel loro complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.



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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà € 134.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 6.700,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - sanatoria distribuzione interna e aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 3.000,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: adeguamento, verifica e dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dell'impresa a cui ci si rivolge, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 920,00

€ 123.380,00

Prezzo base d'asta dell'intero bene al netto delle decurtazioni - LIBERO	€ 123.380,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni Occupato	€ 92.535,00

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.

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €4.800 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €9.600 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

€ 123.380,00 - €9.600 = € 113.780,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare era occupata da un terzo, conduttore con contratto di locazione con validità sino al 31/10/2025, id. telematico: TM921T005121000NE stipulato il 29/10/2021. Né il Conduttore né Agenzia delle Entrate erano in grado di produrre copia del contratto. A quanto riferito dal Conduttore, il contratto era risolto alla scadenza del 31/10/2025.

Si stima per completezza l'indennità di occupazione come segue:

Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Listino Anno 2025 - Semestre 1

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO



quotazioni di abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE: da 7,3€/mq mese a 9,2€/mq mese

- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2025 - Città - Locazioni Milano - Periferia
Bilocali prezzo min. 715,00 €/mese prezzo max. 953,00 €/mese

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano

Il più probabile valore dell'indennità di occupazione del bene, nello stato di fatto in cui si trova, si stima in: €590,00/mese.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero bene (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori). Per completezza si riporta che l'immobile consiste in un appartamento di circa 58 mq commerciali, di due locali e con un solo bagno e una sola cucina. L'unità immobiliare non è bene e comodamente divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC ed al Legale della esecutata costituita a mezzo PEC.

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 12 gennaio 2026

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetria catastale A4
- all. 3. visura storica catastale A4
- all. 4. pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 5. rilievo fotografico
- all. 6. comunicazione Agenzia delle Entrate e interrogazione ultimo contratto
- all. 7. certificato notarile
- all. 8. titolo di provenienza
- all. 9. aggiornamento ispezioni ipotecarie
- all. 10. richiesta atti di fabbrica e copia atti di fabbrica reperiti



- all. 11.** Attestato di prestazione energetica
- all. 12.** Nota trascrizione pignoramento
- all. 13.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14.** giuramento dell'esperto
- all. 15.** Certificato di Collaudo opere in cemento armato
- all. 16.** Regolamento di condominio
- all. 17.** Documentazione spese condominiali
- all. 18.** copia privacy della perizia

