

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1229 / 2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO:
unità immobiliare in
Mesero (MI) - Via Sant'Euseenzio n. 6



Custode giudiziario

AVV. ALEX ALESSI

Esperto Nominato

ARCH. ELISABETTA NICOLETTI

nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 1372

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Corpo A

Villino a schiera di 5 locali con cantina e giardino

Ubicazione: Mesero via Sant'Eusebio 6 - piano T-1-S1

Categoria: **A7** [Abitazione in villino]

Dati Catastali: foglio **2**, particella **728**, subalterno **1**

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Dati Catastali - Corpo B

Autorimessa

Ubicazione: Mesero via Sant'Eusebio 6 - piano S1

Categoria: **C6** [Box e autorimessa]

Dati Catastali: foglio **2**, particella **728**, subalterno **2**

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Conformità urbanistica ed edilizia

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

Corpo B - Stato dei luoghi conforme.

Conformità catastale

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

Corpo B - Stato dei luoghi conforme.

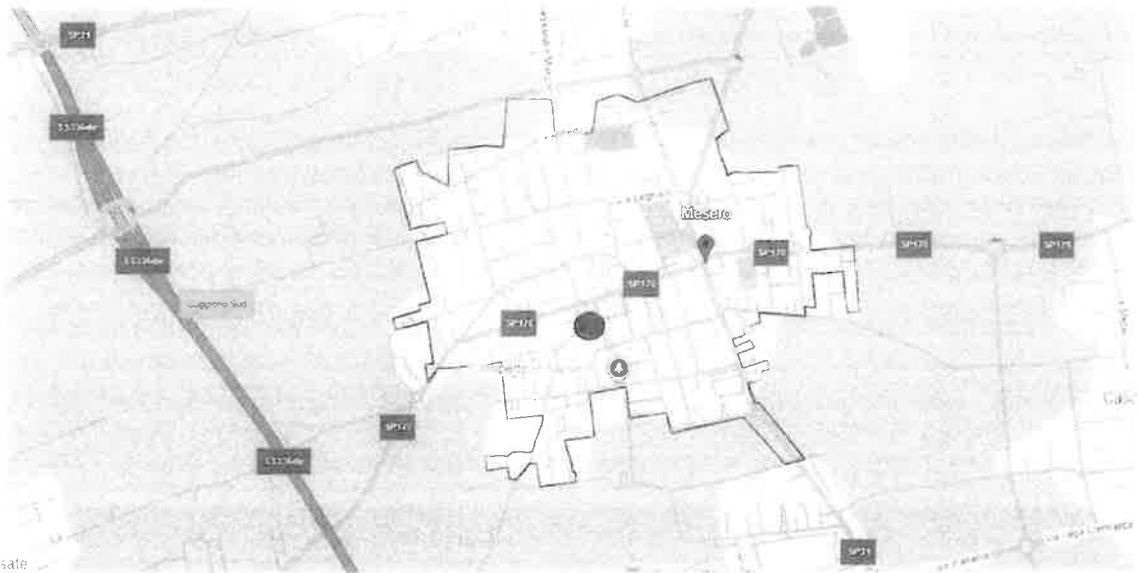
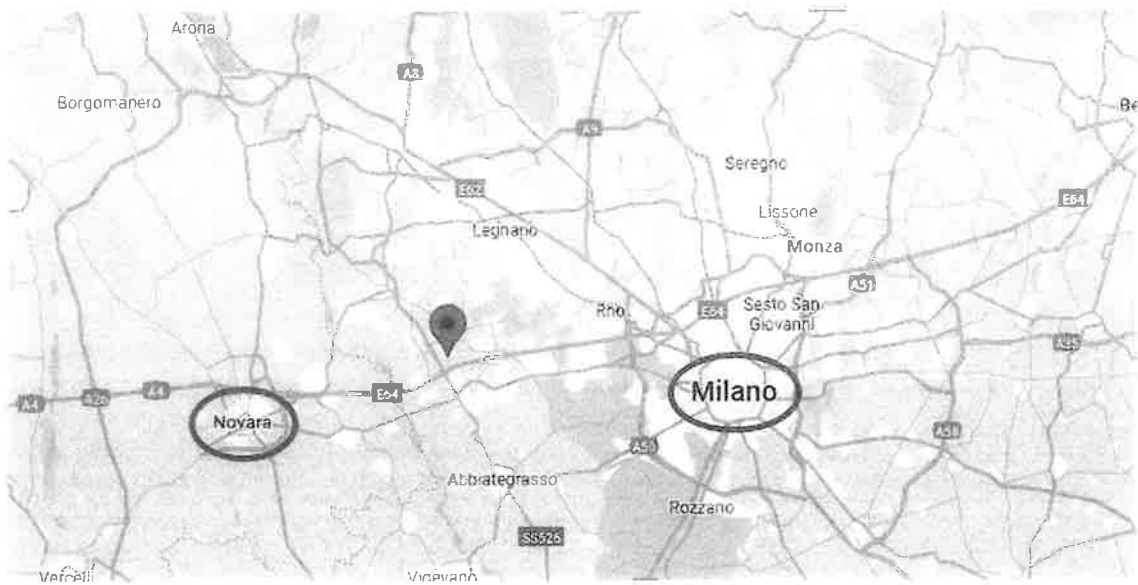
Superficie commerciale lorda

Mq 238,75

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 346.000,00**

LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA



LOTTO 001

(Villa a schiera con giardino e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Unità immobiliari in Comune di Mesero (MI), via San Eusezio 6, facente parte di un complesso residenziale composto di otto ville a schiera distribuite su 2 piani fuori terra con cantine al PS1 e un piano interrato destinato ai boxes con accesso carraio e corsello interrato comune.

CORPO A**1.1. Descrizione del bene**

Abitazione in villa a schiera avente accesso diretto da giardino privato verso via Sant'Eusezio, composta di 5 locali di cui 2 con cucina abitabile, disimpegno, bagno e 2 portici al PT, 3 locali con disimpegno, bagno e 2 balconi al P1, con annessa cantina direttamente collegata all'unità principale con disimpegno e bagno al PS1.

NOTA

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

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari: nessuno

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

dati identificativi: fg. 2, part. 728, sub. 1

dati classamento: categoria A/7 – classe 2 – Consistenza 9,5 vani – Superficie catastale totale 200 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 191 mq – rendita € 1.054,86

Indirizzo: VIA SAN EUSENZIO n. 6 - Piano S1 - T-1- Mesero (MI)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/04/2020 Pratica n. MI0107703 in atti dal 28/04/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36432.1/2020)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n. MI0164225 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 149164.1/2015)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0958604 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 392561.1/2011)
- COSTITUZIONE del 21/10/1997 in atti dal 21/10/1997 (n. 326093.1/1997)

Descrizione dei confini, da nord in senso orario: (all. B)**DEI PIANI TERRA, PRIMO E GIARDINO IN UN SOLO CORPO**

Enti comuni e a.u.i. mapp 727, via Sant'Eusezio, a.u.i. mapp.729, scala comune e enti comuni.

DEL PIANO INTERRATO

Enti comuni, a.u.i. mapp. 727, giardino di proprietà, a.u.i. mapp. 729, a.u.i. sub. 2 e corsello comune

Note

Immobili variati o soppressi:

foglio 2 - particella 350, foglio 2 - particella 725, foglio 2 - particella 726, foglio 2 - particella 727, foglio 2 - particella 729, foglio 2 - particella 730, foglio 2 - particella 731, foglio 2 - particella 732, foglio 2 - particella 733, foglio 2 - particella 734, foglio 2 - particella

735, foglio 2 - particella 736, foglio 2 - particella 737, foglio 2 - particella 738, foglio 2 - particella 739, foglio 2 - particella 740, foglio 2 - particella 741, foglio 2 - particella 710, foglio 2 - particella 711, foglio 2 - particella 712, foglio 2 - particella 713, foglio 2 - particella 714, foglio 2 - particella 335, foglio 2 - particella 336, foglio 2 - particella 337, foglio 2 - particella 338, foglio 2 - particella 344, foglio 2 - particella 345

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

Nessuna

CORPO B

1.5. Descrizione del bene

Autorimessa al Piano interrato di mq 28 avente accesso diretto da cantina di proprietà e da corsello comune

1.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

dati identificativi: fg. 2, part. 728, sub. 2

dati classamento: categoria C/6 - classe 2 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 28 mq - rendita € 52,06

Indirizzo: VIA CARLO NOE n. SNC - Piano S1 Piano S1 - T-1- Mesero (MI)

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/04/2020 Pratica n. MI0107703 in atti dal 28/04/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36432.1/2020)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n. MI0164226 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 149165.1/2015)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0958605 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 392562.1/2011)
- COSTITUZIONE del 21/10/1997 in atti dal 21/10/1997 (n. 326093.1/1997)

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

a.u.i. sub 1, a.u.i. sub 1, a.u.i. sub 729, corsello comune

Note

Immobili variati o soppressi:

foglio 2 - particella 350, foglio 2 - particella 725, foglio 2 - particella 726, foglio 2 - particella 727, foglio 2 - particella 729, foglio 2 - particella 730, foglio 2 - particella 731, foglio 2 - particella 732, foglio 2 - particella 733, foglio 2 - particella 734, foglio 2 - particella 735, foglio 2 - particella 736, foglio 2 - particella 737, foglio 2 - particella 738, foglio 2 - particella 739, foglio 2 - particella 740, foglio 2 - particella 741, foglio 2 - particella 710, foglio 2 - particella 711, foglio 2 - particella 712, foglio 2 - particella 713, foglio 2 - particella 714, foglio 2 - particella 335, foglio 2 - particella 336, foglio 2 - particella 337, foglio 2 - particella 338, foglio 2 - particella 344, foglio 2 - particella 345

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Provincia: MILANO
 Comune: MESERO
 Fascia/zona:
 Centrale/INTERO CENTRO URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, strutture sanitarie, spazi verdi (buono).

Principali collegamenti pubblici: linea bus Z646 (Castano FN - Magenta).

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3km dalla A4 Torino-Trieste uscita Marcallo-Mesero.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso in Comune di Mesero costituito da 8 villini unitari familiari a schiera, ciascuno articolato su 2 livelli fuori terra e piano interrato destinato a cantine e box

- struttura: pilastri e travi in cemento armato, tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso da vialetto: cancelletto in metallo;
- **condizioni manutentive generali: discrete / buone**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione in villa a schiera avente accesso diretto da giardino privato verso via Sant'Eusebio, composta di 5 locali di cui 2 con cucina abitabile, disimpegno, bagno e 2 portici al PT, 3 locali con disimpegno, bagno e 2 balconi al P1, con annessa cantina direttamente collegata all'unità principale con disimpegno e bagno al PS1.

- esposizione: doppio affaccio est-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: ante in legno massello a gelosia;
- porte interne: a battente in legno massello e legno e vetro finitura colore noce;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni e in cucina;
- pavimenti al piano terra e al piano interrato: ceramica;
- pavimenti al piano primo: parquet / ceramica;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico/idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo (caldaia installata in veranda);
- termosifoni: in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas installata in veranda;
- servizio igienico al piano terra: finestrato, dotato di lavello, vaso igienico, bidet;
- servizio igienico al piano primo: finestrato, dotato di doppio lavello, vaso igienico, bidet, doccia e vasca da bagno;
- servizio igienico al piano interrato: con luce naturale, dotato di lavello, vaso igienico, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente predisposizione (fonte la debitrice);
- impianto di allarme: presente
- altezza dei locali: 2,72 m circa al piano terra - 3,00 / 2,60 m circa al piano primo - 2,52 m circa al piano interrato;
- **condizioni manutentive generali: discrete / buone**

si segnala la presenza di tracce di umidità da risalita al piano terra ed al piano interrato

Autorimessa al Piano interrato di mq 28 avente accesso diretto da cantina di proprietà e da corsello comune

- porta di accesso: basculante in lamiera zincata;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimento: in ceramica;
- punto luce: presente;
- altezza: 2,52 m circa;
- condizioni generali: ottime.
- porta REI verso il disimpegno.
- **condizioni manutentive generali: discrete / buone**

2.4. Certificazioni energetiche:

Codice identificativo	APE 1514400002312
Registrato il	07/02/2012
Valido fino a	07/02/2022
Note:	APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER
Indirizzo dell'edificio	VIA SANT'EUSENZIO, 6
Provincia e comune catastali	MESERO, MILANO

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenute

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/09/2025, si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato dall'esecutata, [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 30/01/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Pavia ed acquisizione del titolo di provenienza.

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
 intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni

con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Grossi Mario in data 15/03/2000 rep. n. 101251 (notaio in Corbetta)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Pavia in data 23/03/2000 ai nn. 3674/2641

A favore

[REDACTED]
 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni
 Contro

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

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED]
intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Corso Carlo in data
21/07/1999 rep. n. 82513 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data 02/08/1999 ai nn. 10942/7607

A favore

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

[REDACTED] S.p.A. - Sede MILANO (MI) [REDACTED]
intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 30/01/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Pavia ed acquisizione del titolo di provenienza.

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

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

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Pavia il 27/05/2011 ai nn. 9693/1963 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Colli Giampaolo in data 24/05/2011 rep. 164750/17472

a favore di

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

[REDACTED]
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni

Importo ipoteca € 396.000 di cui € 198.000,00 di capitale - durata del vincolo 25 anni.

Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

• **Pignoramenti**

Pignoramento 1

del 30/08/2019 rep. 26314 - UFFICIALE GIUDIZIARIO AL TRIBUNALE DI MILANO
trascritto presso la C. RR. II. di Pavia il 16/10/2019 ai nn. 17580/11500
contro

[REDACTED]
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
in favore

[REDACTED] - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 05936180966

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

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

[REDACTED] S.P.A. CON SEDE LEGALE IN MILANO (C.F. 10311000961) AGISCE IN QUALITÀ DI RAPPRESENTANTE DELLA ISP CB IPOTECARIO S.R.L. AVENTE SEDE IN MILANO C.F. 05936180966.

Pignoramento 2

del 06/12/2024 rep. 26337 - UNEP TRIBUNALE DI MILANO
trascritto presso la C. RR. II. di Pavia il 28/01/2025 ai nn. 1324/809
contro

[REDACTED]
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
in favore

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

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA [REDACTED] (C.F. 05277610266),
RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 10311000961).

• **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO (art. 5)

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio Fontana SNC - Via Brea 39 - 20001 Inveruno (MI) - fontana.amministrazione@gmail.com - che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

56

6.1. Spese di gestione condominiale:

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€ 787,92 (importo preventivato per la gestione 2025/26, esclusa acqua a consumi).

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

nessuna

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

€ 1.585,22

debito totale maturato dall'esecutato

€ 3.154,00

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

non presenti

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

Contatore dell'acqua condominiale con orologi contaltri per abitazione e giardino

- a. regolamento di condominio - **allegato**
- b. certificazione energetica - **non presente**
- c. CIS – certificato di idoneità statica - **non presente**
- d. CIP – certificato di prevenzione incendi - **In fase di presentazione SCIA da parte del tecnico incaricato dall'amministrazione – eseguiti tutti gli adeguamenti richiesti.**
- e. Certificato di Agibilità/abitabilità - **non presente**

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

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

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

- Domanda di concessione edilizia PG 1910 del 31/03/1995
- Concessione Edilizia n. 28/95 del 31/05/1995, rilasciata alla IDEALCASA SRL per la costruzione di n. 8 villini unifamiliari a schiera in Mesero via Sant'Eusebio / Noè
- Domanda di concessione edilizia PG 2558 del 12/04/1996
- Domanda di concessione edilizia in variante PG 4165 del 09/07/1996 – documentazione integrativa
- Certificato di collaudo delle strutture n 92752 del 23/07/1996
- Concessione Edilizia n. 17/96, del 19/09/1996 rilasciata alla IDEALCASA SRL per opere in variante alla C.E. n. 28/95
- Convenzione per attuazione del Programma Integrato di Recupero Urbanistico, stipulata a norma della Legge regionale n. 237/1990 di cui all'atto in data 25/11/1994 n. 26437 di repertorio del Notaio Franco Rossi di Parabiago, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Pavia in data 24/12/1994 nn. 14806/10061 e nn. 14807/10062.
- Non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità

7.2. Conformità urbanistico - edilizia

CORPO A

Verificata – **non conforme**

Al sopralluogo di verifica tenutosi in data 12/09/2025 l'unità immobiliare risultava non conforme. Le difformità di seguito descritte costituiscono realizzazioni differenti rispetto ai documenti rinvenuti nel fascicolo urbanistico – edilizio.

Difformità riscontrate nello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi:

- piano interrato
 - o nel vano adiacente alla bocca di lupo in luogo di un ripostiglio è stata installata una cucina. Il vano stesso è leggermente più grande rispetto a quanto rappresentato sull'ultimo titolo edilizio a discapito della bocca di lupo (intercapedine);
 - o il bagno verso il corsello box è illuminato mediante una finestra fissa prevista

inizialmente in variante (C.E. 17/96) e poi non assentita da Responsabile USSL con verbale del giorno 8/05/1996

- piano terra
 - il portico sul retro (verso via Noè) è stato verandato mediante serramenti a tutta altezza, generando volume ovvero cubatura in più rispetto ai titoli edilizi;
 - sul retro la porzione prevista a giardino è stata pavimentata diminuendo la superficie filtrante del lotto;

CORPO B

Verificata – **conforme**

7.3. Conformità catastale

CORPO A

Verificata – **non conforme**

Al sopralluogo di verifica tenutosi in data 12/09/2025 l'unità immobiliare risultava non conforme. Le difformità di seguito descritte costituiscono realizzazioni differenti rispetto ai documenti catastali depositati presso il N.C.E.U.

Difformità riscontrate nello stato dei luoghi rispetto ai documenti catastali:

- piano interrato
 - nell'intercapedine la superficie è stata ridotta attraverso l'installazione di una porta ed è stata installata una cucina.
- piano terra
 - il portico sul retro (verso via Noè) è stato verandato mediante serramenti a tutta altezza;
- piano Primo
 - l'altezza media netta interna è indicata in m 3.10 ma passa da un minimo di m 2.6 ad un massimo di m 3

CORPO B

Verificata – **conforme**

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico - edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 8.000,00 ed un massimo di € 22.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 15.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie.

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento

- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005** e del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Gruppi R, P, T).**

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 30%** dei balconi e terrazze scoperti fino a **mq 25**, e del **10%** per la quota eccedente
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 10%** dei giardini fino a metri quadrati pari all'unità principale, e del **2%** per la quota eccedente
 - 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
 - 25%** qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
LOTTO 1				
CORPO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
A	Abitazione – PT / P1 mq 86 PT – mq 77 P1	163	1,00	163
A	Portici n 2 – PT	25	0,35	8,75
		6	0,05	0,3
A	Balconi n 2 – P1	14	0,35	4,9
A	Cantina – PS1	65	0,50	32,5
A	Giardino – PT	143	0,10	14,3
			0,02	0,0
B	Box - PS1	30	0,50	15
		446		238,75

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

- **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:
 - data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
 - categorie catastali simili (A/7);
 - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione
 - appartenenza alla medesima zona OMI (B1)
 - presenza di pertinenze
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
 - prezzari della Camera di Commercio - bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025
- **rassegna quotazioni immobiliari** online portali specializzati - agenzie immobiliari (imobiliare.it)

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 3 tipologie di fonti informative sopra elencate.

Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI - n 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - GIUGNO 2025															
OMI	CATEG CAT	n	data comprav	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp merca	superficie commerciale MQ	box MQ	rapp merca	superficie commerciale MQ	cantina soloio MQ	rapp merca	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	A 7	1	1/1/24	€ 250.000,00	200	1	200								
B1	A 7	2	1/3/24	€ 280.000,00	121	1	121								
B1	A 7	3	1/1/24	€ 235.000,00	159	1	159	17	0,5	25,5		0,25	0	200	1.250,00 €
B1	A 7	4	1/9/24	€ 210.000,00	115	1	115	12	0,5	11		0,25	0	144,5	1.957,72 €
B1	A 7	5	1/12/24	€ 235.000,00	139	1	139	26	0,5	13		0,25	0	170	1.382,35 €
B1	A 7	6	1/10/23	€ 480.000,00	139	1	139	20	0,5	10	34	0,25	0	128	1.640,69 €
					113	1	113	42	0,5	21		0,25	0	157,5	1.492,09 €
				€ 1.690.000,00											
														1036	1.630,49 €

Prezzo medio unitario di mercato € /MQ 1.600,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

VALUTAZIONE BENI				
Descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Villa a schiera con cantina, giardino e box	238,75	1.600,00	€ 382.000	€ 382.000
Lotto 1			€ 382.000	€ 382.000

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 382.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 19.100,00
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 1.585,22
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 346.314,78
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO	€ 346.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rileva la non conformità sotto i profili urbanistico - edilizio e catastale. Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed agli esecutati a mezzo PEC

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;

- Il valutatore dichiara di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di un foglio Excel per le operazioni di calcolo;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: esecuzione immobiliare

Data sopralluogo: 12/09/2025

Data valutazione: 25/09/2025

Data relazione: 09/10/2025

Ubicazione immobile: Mesero, Via Sant'Eusebio n 6

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano li: 09/10/2025

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

- allegati_1_ATTO PROVENIENZA
- allegato_2_Comunicazioni amministratore
- allegato_2B_Regolamento di condominio
- allegato_3A_istanza accesso atti AgEntr_locazioni
- allegato_3B_esito indagini locazioni_AE
- allegato_3C_esito indagini locazioni_AE
- allegato_4_verifica urbanistica-edilizia
- allegato_A_Documenti ipocatastali
- allegato_B_Documenti catastali
- allegato_C_rilievo fotografico