

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 883/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Francesca Maria Mammone

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Rovereto n. 10
Appartamento posto al piano primo (2° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale Omissis
Studio in Milano
Telefono Omissis
Email: Omissis
Pec Omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Rovereto n. 10

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 200, particella 197, subalterno 713**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile è stato reso accessibile dal Sig.ra Omissis (debitrice). L'appartamento risulta libero.

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 203.424,93**

LOTTO UNICO
BENE IN MILANO - VIA ROVERETO N. 10
 Appartamento posto al piano primo (2° f.t.)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Rovereto n. 10 - consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da due locali e servizi.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nato a MILANO (MI) il 10/12/1972, C.F. **Omissis**.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza del 4.12.2025, inoltrato allo scrivente dal custode giudiziario, la Sig.ra Omissis (debitrice espropriata) risulta essere residente presso il bene oggetto di procedura espropriativa in Milano, Via Rovereto n. 10, tuttavia alla data del sopralluogo l'appartamento risultava libero e la debitrice dichiarava di abitare altrove.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

(all. 01 - Certificato di residenza – Omissis)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: **Omissis**, proprietà per la quota di **1/1**

Dati identificativi: **foglio 200, particella 197, subalterno 713**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq - totale escluse aree esterne 49 mq, rendita Euro 480,30

Indirizzo: Comune di Milano, Via Rovereto n. 10 – piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2009 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2009 Pratica n. MI0012754 in atti dal 12/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1327.1/2009);

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2008 derivante da: VARIAZIONE del 11/01/2008 Pratica n. MI0024272 in atti dal 11/01/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1394.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (sub. 25) dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1986 derivante da: CLASSAMENTO del 20/12/1986 in atti dal 05/10/1999 PF 99 (n. 50600.1/1986);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/1986 derivante da: FRAZIONAMENTO del 10/05/1986 in atti dal 21/09/1988 FUSVSI (n. 19391/1986).

1.4 Coerenze

Proprietà di terzi su due lati, appartamento di proprietà di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scala comune.

(all. 02 - Visura storica per subalterno; all. 03 - Planimetria catastale (Sub. 713); all. 04 - Planimetria storica (Sub. 25); all. 05 - Estratto di mappa)

1.5 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

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 150 mt. circa dal bus linea 174; a 450 mt. circa dal bus linea 87; a 300 mt. circa dal tram linea 1; a 140 mt. circa dalla metropolitana linea MM2 – fermata Rovereto; a 1.4 Km circa dalla stazione Centrale di Milano.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3.2 Km dallo svincolo della tangenziale Est di Milano A51.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto si compone di 7 piani fuori terra, oltre a piano seminterrato destinato a cantina, con area cortilizia interna. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 10 di Via Rovereto per mezzo di portone in alluminio anodizzato e vetri; è presente accesso carraio con portone in ferro a doppia anta a battente. Dal portone pedonale di accesso, tramite una breve scalinata in marmo, si accede all'atrio d'ingresso condominiale; dall'atrio di ingresso, pavimentato in marmo e pareti rivestite con boiserie e ascensore, tramite una porta a vetri, si accede al vano scala condominiale.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro;
- facciate: prevalentemente rivestita in piastrelle smaltate sul fronte strada e intonacate sul fronte interno;

- accessi carraio: con portone in ferro con ante a battente;
- accesso pedonale al fabbricato: portone in alluminio anodizzato nero e vetri;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente;
- videocitofono;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di L.E. del 6.07.1962.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Rovereto n. 10 consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto con cabina armadio, bagno, ripostiglio e terrazzo. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata.

Appartamento

- esposizione: singolo affaccio a Nord-Evest;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera protetti da inferriate apribili;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno con anta a battente in soggiorno e in camera; in legno con apertura tipo "Scigno" nel bagno, nel ripostiglio e nella cabina armadio;
- pareti: prevalentemente tinteggiate - con rivestimento in ceramica in bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente videocitofono;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: impianto centralizzato con termosifoni in ghisa e in acciaio d'arredo in soggiorno; tutti i termosifoni sono dotati di contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo con scaldabagno a gas installato sul terrazzo;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia con box in cristallo
- carico e scarico lavatrice nel locale ripostiglio;
- altezza dei locali: h. mt. 2,85;
- condizioni generali: buone.

2.4 Certificazioni energetiche: immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'unità immobiliare è avvenuto in data 16.01.2026 unitamente al custode giudiziario del bene Avv. Omissis e alla presenza delle forze dell'ordine, oltre che del fabbro, contattati dalla custode a seguito della mancata risposta della debitrice alle raccomandate inoltrate presso l'indirizzo di residenza coincidente con il bene oggetto di procedura espropriativa.

Si precisa che, prima di procedere all'accesso, l'Avv. Omissis, acquisito il contatto telefonico della debitrice dall'amministratore dello stabile, ha contattato la Sig.ra Omissis che è sopraggiunta presso i luoghi unitamente al proprio legale consentendo l'accesso all'appartamento.

Il bene non risulta abitato; la Sig.ra Omissis ha dichiarato di risiedere altrove.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quale dante causa la debitrice espropriata, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI5 e MI3)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), che fa stato al 8.10.2025 *(all. 07)*, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza *(all. 08 e 09)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 10)*, valide fino al 27.01.2026 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis.

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 2.03.2009 nn. 95916/15463 di repertorio, registrata a Milano il 5.03.2009 al n. 5054 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 6.03.2009 ai nn. 11172/7029 a carico di Omissis.

(all. 08 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 10.12.1990 al 6.03.2009

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 10.12.1990 nn. 316.470 di repertorio, registrata a Milano - Atti privati – il 21.12.1990 al n. 30289 serie 2V e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 9.01.1991 ai nn. 1875/1494 a carico di Omissis.

N.B.: Lo scrivente segnala di aver reperito copia dell'atto sopra indicato tra la documentazione resa disponibile in formato digitale del Comune di Milano unitamente alle pratiche edilizie richieste con accesso atti sul portale INPRATICA.

(all. 09 - Atto Notaio Omissis 10.12.1990)

Proprietà per 1/1 di **Omissis** dal 17.03.1944 al 9.01.1991

In forza di atto del Notaio Omissis in data 17.03.1944 nn. 50378/1763 di repertorio, registrata a Milano l'1.04.1944 al n. 12649 Vol. 771 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 7.04.1944 ai nn. 3112/2538.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), che fa stato al 8.10.2025 (all. 07), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (all. 08 e 09) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 10), valide fino al 27.01.2026 risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate.
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta l'1.03.2011 ai n.ri 12156/2178 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Omissis in data 23.02.2011 rep. nn. 1529/870
a favore di Omissis
contro Omissis
Importo Ipoteca: Euro 162.000,00 di cui Euro 90.000,00 di capitale
Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto di procedura espropriativa.

- Pignoramenti

Pignoramento del 15.09.2025 rep. n. 2711 **trascritto a Milano 1 l'8.10.2025 ai n.ri 70299/50054** contro Omissis a favore di Omissis
Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto di procedura espropriativa.

- Altre trascrizioni non rilevate

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per soggetto e per immobile valide fino al 27.01.2026 (*all. 10*) e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 07*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dall'Arch. Omissis con studio in Milano, Via Luigi Settembrini n. 43, che ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di proprietà: 17,54/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.350,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.218,37

di cui

Euro 511,70 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2024/2025

Euro 706,67 per rate già scadute relative alla gestione ordinaria 2025/2026

Spese ordinarie e straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: relativamente alla gestione ordinaria 2025/2026 è stato deliberato pagamento della 3° rata pari a euro 646,13 con scadenza 1.04.2026. Non sono state deliberate spese straordinarie.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non rilevato.

(*all. 11 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio*)

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 gli espropriati 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 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di L.E. del 6.07.1962.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in:

- TUC - Tessuto urbano consolidato;
- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile
- Nuclei storici esterni;
- Tessuti urbani compatti a cortina;
- Sensibilità paesaggistica alta.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale tematico "INPRATICA" del Comune di Milano:

- in data 16.12.2025 – richiesta atti di fabbrica e agibilità (identificativo della richiesta ID 12448);
- in data 18.12.2025 – richiesta DIA P.G. 258536/2007 (identificativo della richiesta ID 12562).

In data 22.01.2026 il Comune di Milano ha evaso la richiesta con identificativo ID 12448 e reso disponibile la P.E. richiesta tramite portale "INPRATICA" in formato digitale.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Licenza Edilizia n. 1770 del 6.07.1962 – Atti 81706-2/52**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per "*costruzione fabbricato di sei piani fuori terra con laboratori nel seminterrato*" da realizzarsi in Milano, Via Rovereto n.10.

Alla P.E. in oggetto sono allegati:

- Elaborati grafici;
- Verbale di terza visita per Licenza di Occupazione con visto del 20.10.1965 – Atti n.231249/34974/1963;
- Elaborati grafici aggiornati al 12.10.1965 allegati al verbale di terza visita.

(all. 12 - L.E. n. 1770 del 6.07.1962 e verbale di 3° visita + elaborati grafici aggiornati al 12.10.1965)

A seguito di istanza presentata in data 19.11.2002 dal Geom. Omissis, in qualità di amministratore pro-tempore dello stabile di Via Rovereto 10, il Comune di Milano rilasciava:

- **Certificato di abitabilità n. 756 del 20.11.2002.**

Al certificato di abitabilità è allegata:

- Comunicazione del Comune di Milano del 26.10.2001 con la quale si comunicava la necessità di richiedere il rilascio del certificato di abitabilità relativamente alle opere autorizzato con L.E. n. 426 del 22.02.56 e L.E. n. 1770 del 6.07.62 oltre a richiesta di documentazione integrativa;
- Relazione di collaudo delle strutture in c.a.

N.B.: si rileva che il Certificato di abitabilità sopra indicato veniva rilasciato in riferimento alle opere autorizzate con L.E. n. 426 del 22.02.56 e L.E. n. 1770 del 6.07.62. Lo scrivente precisa di aver preso visione della L.E. n. 426 del 22.02.1956 rilasciata per opere di ampliamento afferenti a corpo di fabbrica interno con accesso dall'area cortilizia comune con il fabbricato oggetto della presente, la cui realizzazione è invece stata autorizzata con la L.E. n. 1770 del 6.07.62 (all. 12)

(all. 13 - Certificato di abitabilità n- 756 del 20.11.2002)

In data 7.01.2026 il Comune di Milano ha evaso la richiesta con identificativo ID 12562 e reso disponibile le P.E. richieste tramite portale "INPRATICA" in formato digitale.

Si indica di seguito quanto rilevato:

• **DIA del 15.03.2007 - Prot. n. 258536/2007**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva presentata per *"frazionamento immobiliare: vengono create due nuove unità immobiliari; inoltre verrà realizzata una nuova distribuzione interna dei locali"* inerente all'appartamento identificato al foglio 200, particella 197, subalterno 25 (dalla cui soppressione è derivato l'attuale sub. 713) sito in Milano, Via Rovereto 10.

(all. 14 - DIA del 15.03.2007 ed elaborati grafici)

N.B.: lo scrivente ritiene di precisare che nell'elaborato grafico allegato alla DIA del 15.03.2007, la rappresentazione grafica *dello "stato di fatto"* dell'unità immobiliare risulta differente da quanto indicato nella tavola aggiornata al 12.10.1965 allegata al verbale di terza visita relativo alla L.E. n. 1770 del 6.07.1962 (all. 12).

Premesso che originariamente l'unità immobiliare aveva consistenza maggiore (precedentemente alle opere di frazionamento e modifiche interne richieste con la DIA in oggetto) tra lo stato dell'unità immobiliare risalente ai tipi aggiornati del 12.10.1965 e lo stato rappresentato nella DIA del 2007, sembrerebbero occorse opere di modifica della distribuzione interna dei locali oltre all'eliminazione dei lucernari presenti originariamente nel terrazzo dell'appartamento oggetto della presente procedura.

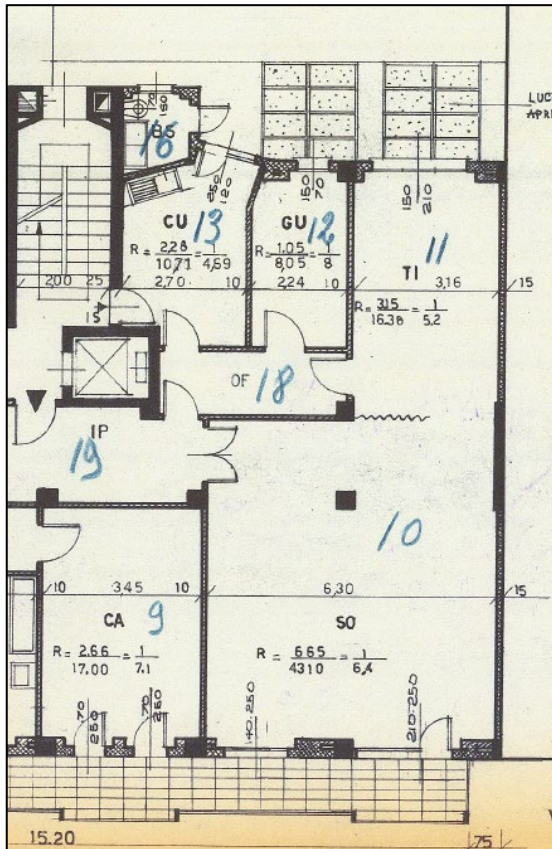


Fig. 1 – Pianta p.1° - aggiornata al 12.10.1965

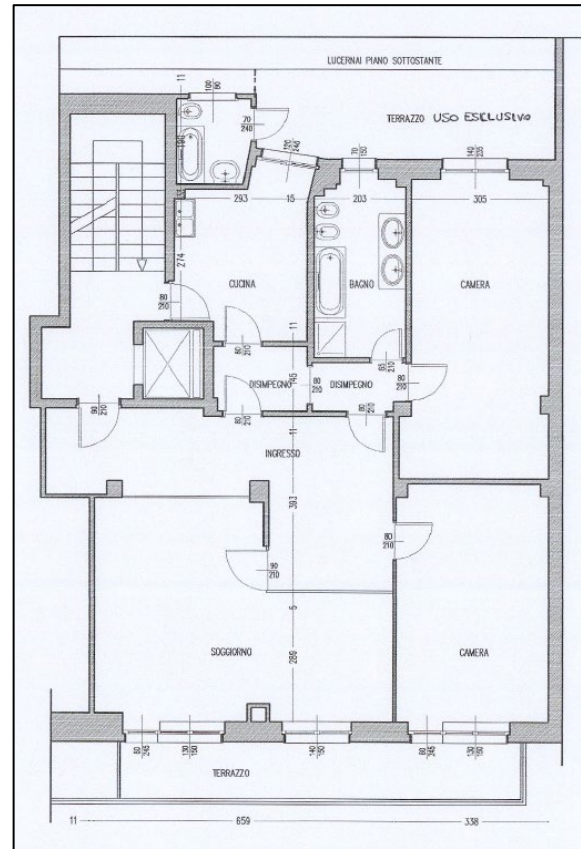


Fig. 2 – Stato di fatto DIA del 15.03.2007

Lo scrivente presume che, successivamente all'aggiornamento dei tipi planimetrici del 12.10.1965, siano state effettuate opere di modifiche interne in corso d'opera o autorizzate con ulteriore pratica edilizia in variante, che non sono tuttavia state reperate.

• **DIA in variante del 6.12.2007 - Prot. n. 1066814/2007**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva presentata per "varianti alla distribuzione interna rispetto alla DIA PG 258536/2007"

(all. 15 - DIA in variante del 6.12.2007 ed elaborati grafici)

Relativamente alla DIA del 15.03.2007 – P.G. 258536/2007 - e successiva variante veniva presenta dal Sig. Omissis:

- **Dichiarazione di fine lavori in data 23.01.2008** prot. n. 67.986/2008-0

(all. 16 - Dichiarazione di fine lavori del 23.01.2008)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA in variante del 6.12.2007.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme

rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 11.01.2008.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare 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 calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	48,70	100%	48,70
Terrazzo	mq.	12,80	30%	3,84
		61,50		52,54
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

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 sintetico comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2025 – Comune di Milano – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO - Codice zona: D36 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 2.300,00/mq. a € 3.400,00/mq;

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato ottimo:

valore di compravendita da € 3.500,00/mq. a € 4.400,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	52,54	€ 4.100,00	€ 215.414,00
				€ 215.414,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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	€ 215.414,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 10.770,70
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 1.218,37
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 203.424,93

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 in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e agli espropriati a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 2 febbraio 2026

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Certificato di residenza – Omissis;
- all. 02 - Visura storica per subalterno;
- all. 03 - Planimetria catastale (Sub. 713);
- all. 04 - Planimetria storica (Sub. 25);
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI5 e MI3);
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Atto Notaio Omissis 10.12.1990;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;
- all. 11 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 12 - L.E. n. 1770 del 6.07.1962 e verbale 3° visita + elaborati grafici aggiornati al 12.10.1965;
- all. 13 - Cert. di abitabilità n. 756 del 20.11.2002;
- all. 14 - DIA del 15.03.2007 ed elaborati grafici;
- all. 15 - DIA in variante del 6.12.2007 ed elaborati grafici;
- all. 16 - Dichiarazione di fine lavori del 23.01.2008.