



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 548/2025

GIUDICE: **Dott. Roberto Angelini**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Francesca Frojo**

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliare in Milano - via Val di Non 4



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 635

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: cavallo.10477@gmail.com

PEC: cavallo.10477@oamilano.it

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni.....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato.....	3
1.3. Identificazione catastale.....	3
1.4. Coerenze	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	5
2.1 Inquadramento territoriale.....	5
2.2 Caratteristiche descrittive edificio.....	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati.....	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	7
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	7
2.6 Certificazioni idoneità statica	8
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	8
3. STATO OCCUPATIVO	8
3.1 Detenzione dei beni	8
3.2 Contratti di locazione	8
4. PROVENIENZA	8
4.1 Attuali proprietari	8
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	9
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	9
5.1.2 Misure penali	9
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite	9
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	9
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	9
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	9
5.2.2 Iscrizioni	9
5.2.3 Pignoramenti	9
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	10
6.1 Informazioni condominiali.....	10
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	10
7.1 Pratiche edilizie	10
7.2 Conformità edilizia.....	13
7.3 Conformità catastale	13
7.4 Situazione urbanistica.....	13
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....	14
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	14
8.2 Calcolo della superficie commerciale.....	15
9. STIMA DEI BENI	15
9.1 Criterio di stima.....	15
9.2 Fonti di informazione.....	16
9.3 Calcolo del valore di mercato	17
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	17
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	17
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	17
12. ALLEGATI	18

INDICE SINTETICO**Lotto 1** _____ *abitazione***Abitazione**

Indirizzo e piano: _____ Milano, via Val di Non 4, p 2°
Categoria: _____ A/3 abitazione di tipo economico
Tipologia: _____ 1 locale e servizio
Dati Catastali: _____ foglio 147, particella 292, subalterno 18
Diritto e quota: _____ proprietà 1/1
Comproprietari: _____ no
Stato di possesso: _____ libero
Creditori iscritti: _____ no
Misure penali: _____ no
Continuità delle trascrizioni: _____ si
Conformità edilizia e urbanistica: _____ si
Conformità catastale: _____ si
Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ no
Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
Superficie commerciale: _____ **16,00 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 26.000,00**

Immobile in Milano Via Val di Non 4

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione sostitutiva del 27/06/2025, redatta dal notaio Lorenzo Grossi di Milano e depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Milano, via Val di Non 4, appartamento al piano secondo composto da: un locale e servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile di:

[REDACTED]

Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: NO

1.3. Identificazione catastale

Abitazione

- **Dati identificativi:** foglio 147, particella 292, subalterno 18
- **Dati di classamento:** A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 20,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 19,00 mq rendita € 143,32
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Val di Non 4, P2°

▪ Intestati:

[REDACTED]

Proprietà 1/1

▪ Situazione dell'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

▪ Situazione degli intestati dal 06/02/2006

[REDACTED]

Proprietà 1/1

Atto del 06/02/2006 Pubblico ufficiale LOMBARDO GRAZIA BARBARA Sede VIMODRONE (MI) Repertorio n. 45553 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6670.1/2006 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 20/02/2006

▪ Situazione degli intestati dal 03/11/2004

[REDACTED]

Proprietà 1/3 fino al 06/02/2006

[REDACTED]

Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 06/02/2006

[REDACTED]

Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 06/02/2006

Atto del 03/11/2004 Pubblico ufficiale URSO ALAN MARCO GIUSEPPE Sede SAN DONATO MILANESE (MI) Repertorio n. 25967 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 56187.1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 17/11/2004

▪ **Situazione degli intestati dal 25/02/2004**

Proprietà 1/3 fino al 03/11/2004

Proprietà 1/3 fino al 03/11/2004

Proprietà 1/3 fino al 03/11/2004

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/2004 - SC Sede MILANO (MI) Registrazione n. 501 registrato in data 24/09/2004 - RETTIFICA QUOTE Voltura n. 20260.1/2004 - Pratica n. MI0640440 in atti dal 08/10/2004

▪ **Situazione degli intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)**

Proprietà 3333/10000 fino al 25/02/2004

Proprietà 3333/10000 fino al 25/02/2004

Proprietà 3333/10000 fino al 25/02/2004

Usufrutto 1/3 fino al 25/02/2004

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/1970 - US Sede MILANO (MI) Registrazione n. 714 registrato in data 28/11/1970 - Voltura n. 320/1971 in atti dal 09/09/1988

▪ **Situazione degli intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)**

Proprietà 10000/10000 fino all'impianto meccanografico

SCRITTURA PRIVATA del 20/01/1970 Pubblico ufficiale TRASPADINI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 3305 - AP Sede MILANO (MI) Registrazione n. 3125 registrato in data 24/01/1970 - Voltura n. 7170/1970 in atti dal 09/09/1988

▪ **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

Proprietà 1000/1000 fino all'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Allegato 1: visura storica

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'abitazione:** prospetto via Val di Non, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Milano, via Val di Non 4

Fascia/Zona: periferica - Municipio 2 - Viale Monza

Codice zona: D35

Microzona: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

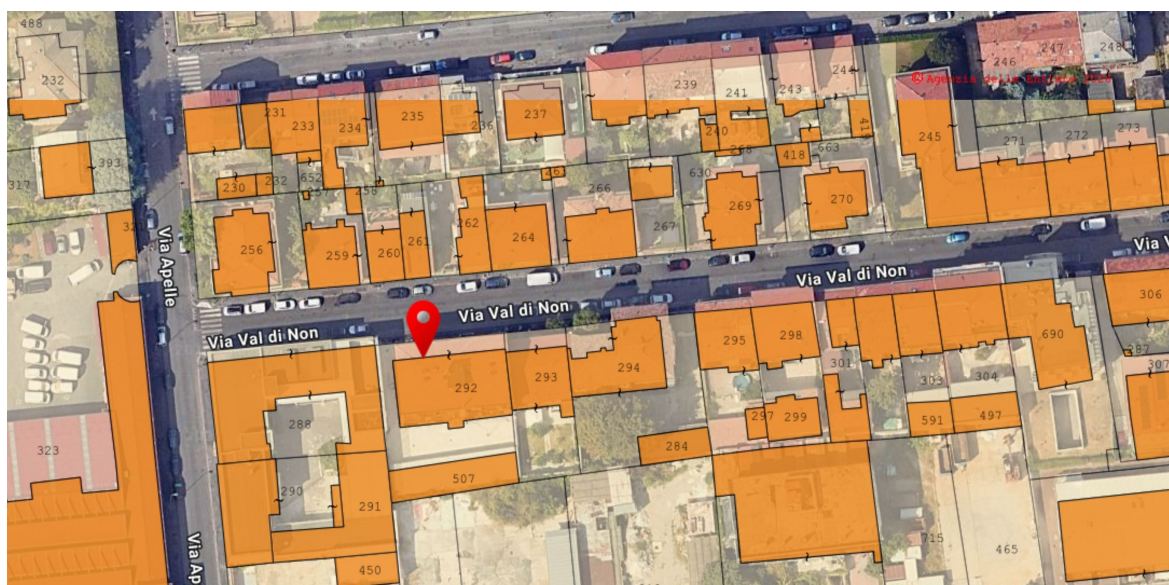
Urbanizzazioni: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Attrazioni paesaggistiche/storiche: Naviglio Martesana

Servizi di zona (nel raggio di 1 km): negozi, giardini pubblici, scuole pubbliche

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- metropolitana: MM1 - fermata Gorla - distanza 600 m;
- autobus: linea 51 e 86 - fermata Don Guanella/Apelle - distanza 200 m;
- strade: viale Monza - distanza 700 m.



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto - vista dell'area e individuazione fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, risale al 1970 ed è costituito da un edificio in linea di 4 piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato limitatamente al vano scala e ascensore. Al piano terra sono presenti dei box auto.

Alla data di costruzione il fabbricato era destinato ad essere un pensionato.

Il complesso immobiliare è dotato di una scala comune di accesso ai diversi piani, è presente anche l'ascensore ma non è funzionante dal 2022. La portineria è assente.

La posizione del fabbricato è periferica, ma l'accessibilità del quartiere con i mezzi di trasporto pubblici è buona ed è facilmente raggiungibile anche in auto, buone possibilità di parcheggio.

Lo stato manutentivo delle parti comuni esterne ed interne del fabbricato (facciate, cortile, accessi comuni e scala) è molto scadente. Le facciate presentano, per alcune porzioni, il distacco dei rivestimenti in Klinker e le solette dei balconi sono ammalorate,

complessivamente tutte le facciate e le parti comuni necessitano di manutenzione straordinaria.

Le fondazioni sono costituite da travi continue armate, per l'ascensore e il vano scala, per tutto il resto da plinti isolati.

La struttura in elevazione è costituita da travi e pilastri in c.a. prefabbricato.

Le solette interpiano sono del tipo prefabbricato in c.a. e laterizio.

Copertura a doppia falda con struttura in c.a. prefabbricata, dalle foto satellitari sembra che il manto di copertura sia costituito da tegole in laterizio (non è stato possibile accertare le condizioni di manutenzione e definire esattamente il materiale del manto di copertura, perché non era accessibile o visibile dall'esterno).



Estratto planimetria catastale: individuazione fabbricato e accesso da via Val di Non 4

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

<u>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</u>	<u>stato conservativo</u>
Pavimentazione esterna: cortile in cemento	Scadente
Portone ingresso: cancello esterno ferro verniciato, interno alluminio e vetro privo di serratura	Scadente
Scala interna: pedate rivestite in marmo, parapetti in ferro verniciato	Normale
Manto copertura: a falde (materiale e condizioni manutenzione non visibili)	---
<u>impianti:</u>	
<u>Elettrico:</u> si	Scadente
<u>Termico:</u> riscaldamento e acqua calda impianto centralizzato non attivo (info desunta dagli atti di fabbrica e da regolamento di condominio, il condominio non ha fornito alcuna precisazione in merito)	---
<u>Idrico:</u> si	Normale
<u>Citofonico:</u> si, non funzionante	Degradato
<u>Ascensore:</u> si, non funzionante dal 2022	Degradato

Rete fognaria: si	Normale
<i>strutture:</i> <i>stato conservativo</i>	
Solai interpiano: latero cemento (come indicato negli atti fabbrica)	Normale
Strutture verticali: a telaio con travi e pilastri in c.a. (come indicato negli atti fabbrica)	Normale
Copertura: struttura non visibile, travi in c.a. (come indicato negli atti di fabbrica)	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

monolocale

*stato
conservativo*

Piano 2

Esposizione: unica (via Val di Non)

Piano 2 - h. 290		
*Soggiorno/Camera	Pavimentazione: gres	Scadente
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice e ceramica	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Serramenti esterni: finestra in legno verniciato senza vetrocamera, tapparella in plastica, porta ingresso in legno	Scadente
	Impianti: elettrico, idrico, non sono visibili elementi riscaldanti (riscaldamento a pavimento?)	Scadente
Bagno	Pavimentazione: gres	Scadente
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura semplice	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Serramenti esterni: senza finestre, non è visibile o attivo il sistema di aerazione forzata (negli atti di fabbrica è indicata la dotazione di aerazione forzata)	Scadente
	Porte interne: legno a battente	Scadente
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario, non sono visibili elementi riscaldanti (riscaldamento a pavimento?)	Scadente
	Sanitari: wc, lavabo, doccia	Scadente

**il balcone non era accessibile perché la tapparella era bloccata.*

Impianto di riscaldamento (si ipotizza riscaldamento a pavimento non funzionante), fornitura acqua calda e aerazione forzata bagno, apparentemente non sono attivi.

Nel regolamento di condominio è menzionato: riscaldamento e acqua calda centralizzata.

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Attestato di certificazione energetica: nessuna registrata.

2.5 Certificazioni conformità impianti

Certificazione impianto elettrico: non disponibile.

Certificazione impianto riscaldamento e caldaia: nessuna informazione disponibile.

2.6 Certificazioni idoneità statica

Certificato di collaudo delle strutture in cemento armato, pratica n. 2483/1969 del 26/06/1969.

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: NO, ascensore presente non attivo dal 2022.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10/12/2025 alla presenza dell'Avv. Frojo nominata custode giudiziario (cfr. verbale accesso custode) e della Polizia di Stato.

L'immobile era libero, la porta d'accesso era aperta e all'interno non era presente nessuno.

La proprietaria/esecutata non ha partecipato al sopralluogo e non ha fornito informazioni.

3.2 Contratti di locazione

L'Anagrafe Tributaria, non ha inviato alcuna informazione per l'immobile e il soggetto indicati.

Allegato 3: ricerca locazioni AE

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

ATTO DI COMPRAVENDITA

06/02/2006 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Dr. Lombardo Grazia Barbara, sede Vimodrone (MI), repertorio n. 45553/10535

16/02/2006 - trascritto a Milano 1 ai nn. 6670/11970

Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

ciascuno per la quota di 1/3

F205 MILANO - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 147 Particella 292 Subalterno 18

A3 - abitazione tipo economico - consistenza 1,5 vani - via Val di Non 4 - piano 2

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Con atto a rogito del notaio Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro di San Donato Milanese (MI) in data 03/11/2004 n. 25967/3379 di repertorio, trascritto presso Milano 1 in data 16/11/2004 ai n. 91835/56187, i signori [REDACTED]

hanno ceduto la propria quota di 1/3 dell'unità immobiliare sita in Milano, censita al foglio 147, mappale 292, subalterno 18, ai signori [REDACTED]

Con atto a rogito del notaio Lombardo Grazia Barbara di Vimodrone (MI in data 06/02/2006 n. 45553/10535 di repertorio, trascritto presso Milano 1 in data 16/02/2006 ai n. 6670/11970, i signori [REDACTED] hanno ceduto la propria quota di 1/3 dell'unità immobiliare sita in Milano, censita al foglio 147, mappale 292, subalterno 18, alla signora [REDACTED]

Allegato 4: copia atto compravendita 2006

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Convenzione

02/02/1978 repertorio n. 3382/525 trascritto ai nn. 5793/7411, notaio Gaudenzio Traspadini, Milano

[REDACTED]
[REDACTED]
per assunzione di vincoli su terreno privato inedificato, in seguito a costruzione di edificio arretrato dal filo stradale o dal confine di proprietà (sistemazione muri nudi di frontespizio).

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

22/05/2025 - atto esecutivo Ufficiale Giudiziario Tribunale, repertorio n. 1672

23/06/2025 - trascritto a Milano 1 ai nn. 31907/44370

F205 - MILANO - FABBRICATI

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 147 Particella 292 Subalterno 18

A3 - abitazione tipo economico - consistenza 1,5 vani - via Val di Non 4 - piano 2

Si procede sino alla concorrenza di euro 2.618,76 oltre interessi e spese.

Allegato 5: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il condominio di via Val di Non 4 (creditore precedente) è amministrato da [REDACTED], che nonostante i ripetuti solleciti non ha inviato le informazioni richieste.

Monocale	
Spese annue di gestione	---
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio 2024/2025	---
Spese straordinarie già deliberate/quota	---
Cause in corso	nessuna notizia
Regolamento condominio 1970	SI
Millesimi di proprietà	---

Allegato 6: informazioni condominiali

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Licenza per Opere Edilizie n. 3566 del 29/08/1968 in atti n. 155064/3866/68, relativa a costruzione di fabbricato di quattro piani fuori terra uso pensionato di cui il piano terra a porticato aperto, con annesse autorimesse nel cortile.

Successivamente è stata presentata una variante per le facciate, autorizzata con Licenza per Opere Edilizie n. 893 del 04/05/1973 in atti n. 35899/7477/69.

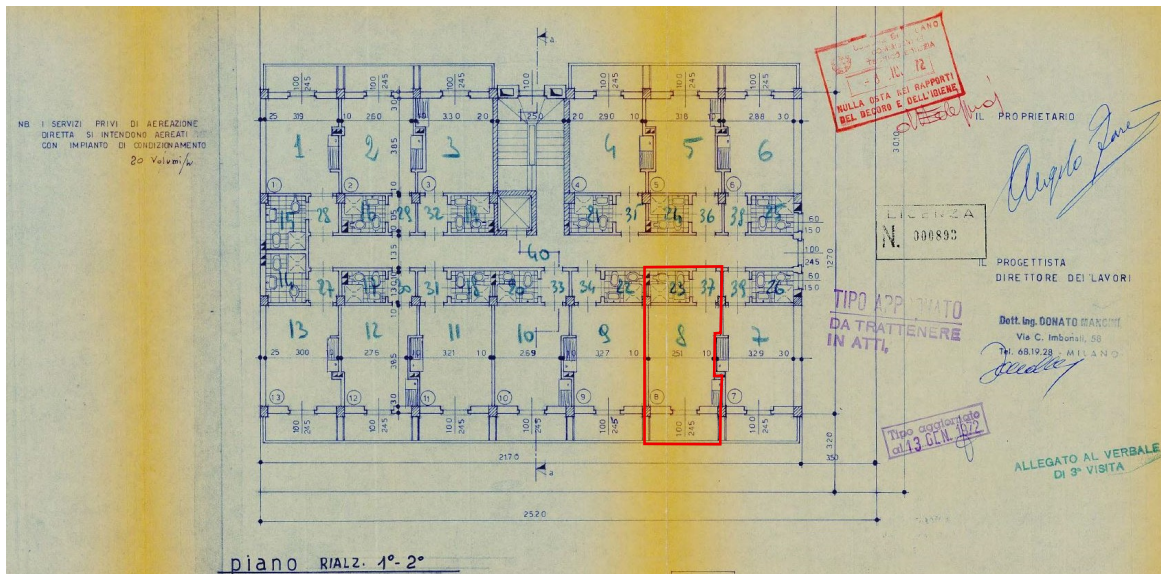
Relazione di terza visita del 07/03/1973 per licenza di occupazione PG 35899/1969 per pensionato di 39 vani e 10 box (non sono menzionati posti auto).

Modifiche successive (relativamente al fabbricato - piano terra)

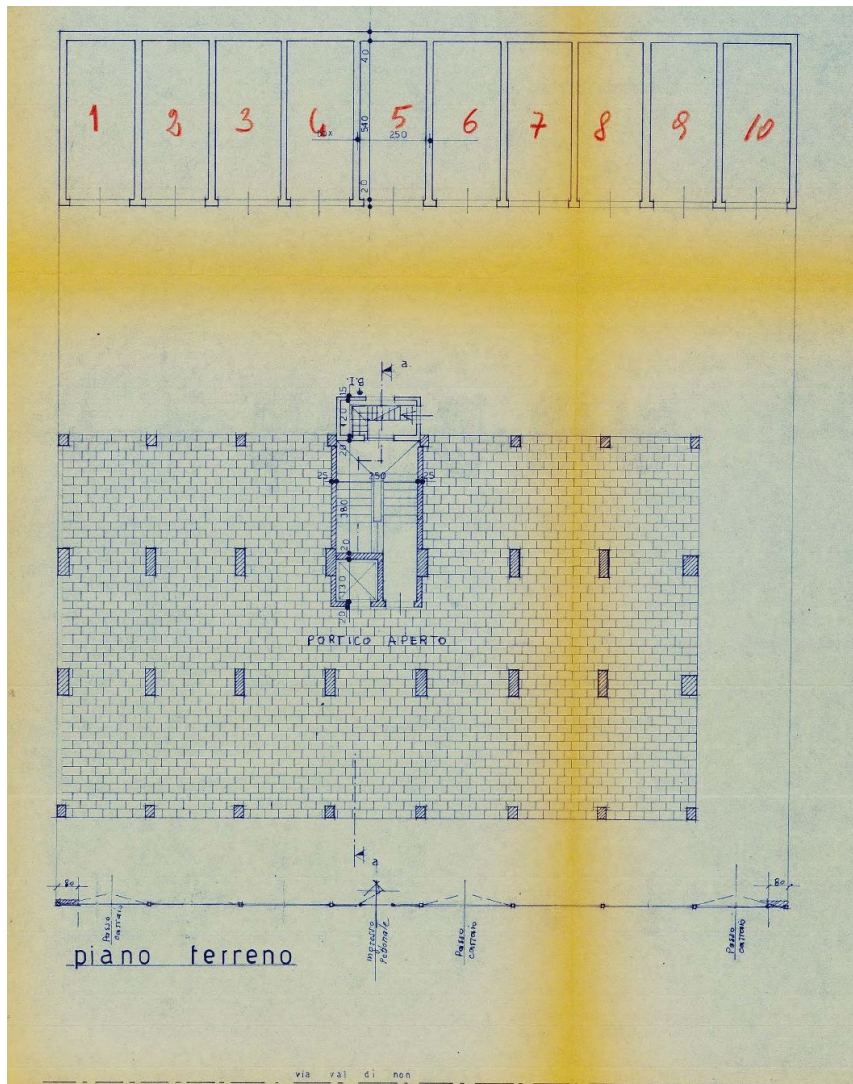
Successivamente alla costruzione, il piano terra autorizzato come "portico aperto" è stato frazionato e adibito a posteggio per le auto. Sono stati ricavati n. 12 posti auto oltre il locale centrale termica (come si evince dalla planimetria catastale allegata all'atto di vendita del 25/03/2004, trascritto a Milano il 21/04/2004 ai nn. 16135/28680 notaio Dr. Silvana Saija di Milano - cfr. allegato 7), mantenendo come parte comune solo l'atrio per accedere al vano scala e all'ascensore.

Alle pratiche edilizie autorizzate è allegata una fotografia protocollata il 13/01/1972 (prima del rilascio della licenza di occupazione) nella quale si può osservare che il porticato a piano terra era già adibito a quella data a posteggio auto (cfr. foto seguente), anche nel regolamento di condominio del 20/01/1970 sono menzionati i posti auto.

Non è stata reperita una pratica edilizia in variante e/o sanatoria riferibile a tale modifica. Successivamente al 2004, i posti auto sono stati delimitati da pareti e porte basculanti: anche per tale modifica non è stata reperita una pratica edilizia in variante e/o sanatoria relativa a tutto il fabbricato. Sono citate negli atti di compravendita delle singole unità adibite a box alcune pratiche edilizie non reperite (cfr. DIA 16/09/2005 PG. 904593/2005 Prog. n. 8940/2005 - dichiarazione di fine lavori presentata in data 30/03/2006 - allegato 7).



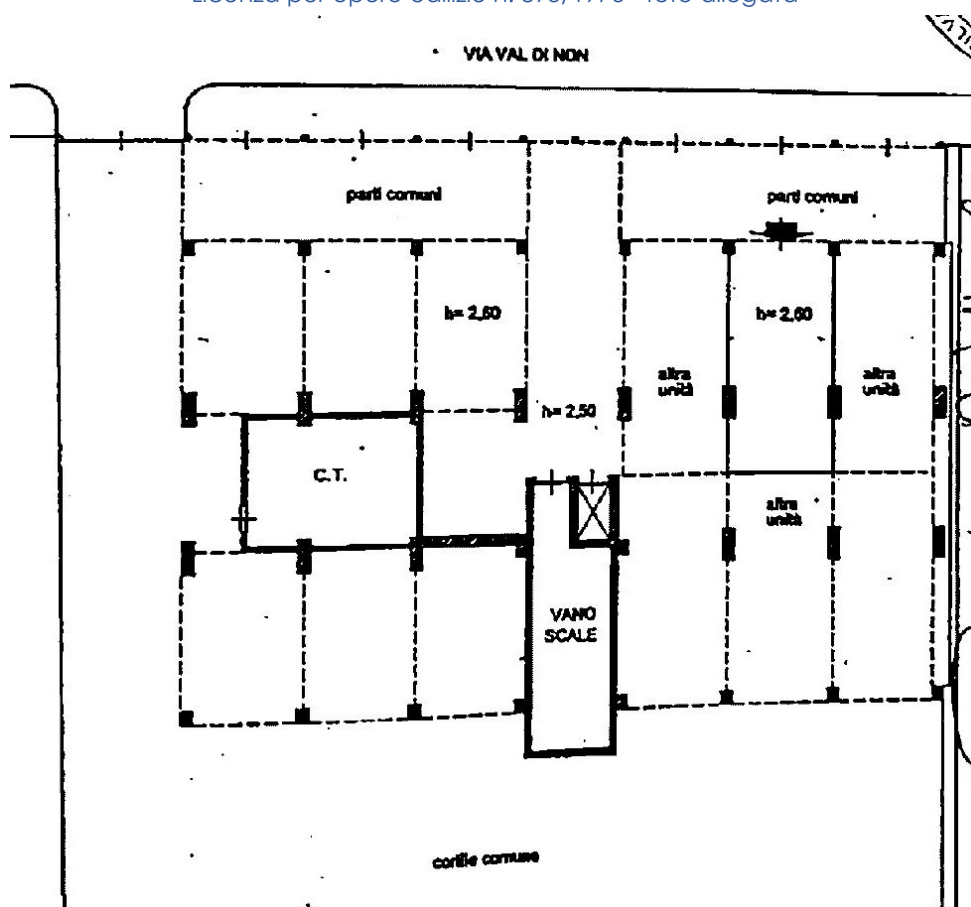
Licenza per opere edilizie n. 893/1973 - Planimetria piano 2° - Immobile oggetto di stima n. 8



Licenza per opere edilizie n. 893/1973 - Planimetria piano terreno



Licenza per opere edilizie n. 893/1973 - foto allegata



Atto di vendita del 25/03/2004, trascritto a Milano il 21/04/2004 ai nn. 16135/28680
planimetria catastale allegata piano terreno, posti auto

La scrivente esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dall'ufficio visure pratiche edilizie del Comune di Milano e non si assume alcuna responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

Con riserva di produzione e integrazione.

Allegato 7:

- **atti fabbrica;**
- **atto compravendita posti auto del 25/03/2004;**
- **atto di compravendita box del 08/04/2016.**

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 10/12/2025 **è conforme** al titolo edilizio originario, ad eccezione dell'assenza di una porta tra disimpegno e soggiorno/camera. La difformità si può regolarizzare con l'inserimento di una porta.

Si segnala che la superficie utile del monolocale non raggiunge il minimo previsto dalla normativa vigente (min 20,00 mq - Salva Casa), ma tali dimensioni erano compatibili con la destinazione originaria a "pensionato" e con la normativa vigente all'epoca della costruzione.

In caso di esecuzione di modifiche interne, che richiedano un nuovo titolo edilizio, le dimensioni del locale non sarebbero compatibili con la normativa vigente relativa agli immobili destinati a residenza.

Opere edilizie ripristino stato assentito dei luoghi:

Fornitura in opera porta

€ 1.000,00 + IVA

Oblazione da versare al Comune: ---

Pratiche edilizie: ---

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 10/12/2025 risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 11/11/1969.

Aggiornamento catastale: ---

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TAV. R01 Fattibilità geologica e idraulica

Classi di fattibilità geologica: II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)

- TAV. R02 Indicazioni Urbanistiche

TUC - Tessuto urbano consolidato: ARU ambiti di rinnovamento urbano (Art. 23), rigenerazione ambientale (Art. 15.3). Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità al trasporto pubblico (Art. 17)

- TAV. R03 - Indicazioni morfologiche

TUC - Tessuto urbano consolidato - ARU Ambiti di rinnovamento urbano, allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (Art. 23.2 a)

- TAV. R05 Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo: pozzi e fasce di rispetto, norme in materia ambientale Dlgs n. 152/2006 - aree di protezione (200 m, 60 m o criterio cronologico); aree intorno agli osservatori astronomici (art. 9.3)

- TAV. R06 Vincoli di Tutela: ---

- TAV. R07 Vincoli aeroportuali I: ---

- TAV. R08 Vincoli aeroportuali II: Sub zona 4

- TAV. R09 Reticolo Idrografico: ---
 - TAV. R10 Carta del consumo di suolo: suolo urbanizzato (LR 28-11-2014 n. 31) - rigenerazione (Art. 15)
 - RAII.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: 2 - bassa
- Conformità urbanistica: SI

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: progetto edilizio

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: 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 pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- Delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenti sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Per il computo della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

- 50%, qualora comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti.

Per il computo della superficie dei terrazzi e balconi, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nella norma UNI 10750:2005:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati).

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Abitazione	15,18	1,00	15,18
Balcone	3,00	0,25	0,75
Totale	18,18		15,93
*le dimensioni sono desunte dalla planimetria di progetto - progetto edilizio 1973			

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari (compravendite) dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**caratteristiche e livello di manutenzione in data: 10/12/2025**).

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: limitato

Localizzazione: periferica

Accessibilità trasporti: buona

Regime del suolo: area libera

Livello di manutenzione: scadente

Nella destinazione d'uso attuale, nel segmento immobiliare di riferimento, può essere considerato per la piena proprietà di un'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **€/mq 1.800,00**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Abitazione	A/3	16,00	€ 28.800,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 28.800,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 27.360,00

Spese condominiali nessuna informazione

Spese opere edilizie ripristino € 1.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 26.360,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessuna informazione.

Con riserva di integrazione.

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento dell'immobile: dimensioni minime, unico accesso, unico bagno.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data dei sopralluoghi: 10/12/2025

L'esperto nominato

Data della valutazione: 04/01/2026

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 09/01/2026



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni AE
4. Allegato 4 - atto di provenienza 2006
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - informazioni condominiali
7. Allegato 7 - atti di fabbrica e altri doc.
8. Allegato 8 - fotografie

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 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 possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.