

Tribunale di Milano
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**IL BISTROT CATERING s.a.s. di Barone Alberto nonché del
socio ill.mente resp. Barone Alberto**

N° 699/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Caterina Macchi**
Curatore: **Avv. Cecilia Zanzi**

VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DELL' OFFERTA D' ACQUISTO
DELLA QUOTA IMMOBILIARE di 1/6

MILANO – Appartamento e vano cantina

fg. 332, mapp. 250, sub. 38

Esperto alla stima: Arch. Marzia Cotoia
Email: marziacotoia@gmail.com
Pec: cotoia.17282@oamilano.it

Bene in **MILANO**

APPARTAMENTO E VANO CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificato al catasto Fabbricati:

N.C.E.U. : foglio 332, particella 250, subalterno 38

categoria: A/3 - Abitazioni di tipo economico

Rendita: € 866,36

Indirizzo: Via Luigi Zoja n. 5

Coerenze dell' appartamento:

nord: proprietà di terzi, vano scala

sud: cortile comune

ovest: cortile comune

est: cortile comune

Coerenze della cantina :

nord: proprietà di terzi

sud: cortile comune

ovest: corridoio comune

est: cortile comune

Conformità catastale:

Da sopralluogo effettuato in data 16/06/2026 non sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultima planimetria in atti recuperata. Non è stato possibile visionare la cantina.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

L' unità immobiliare è ubicata nella periferia ovest del comune di Milano.

E' un' area residenziale caratterizzata dalla presenza di molte aree verdi essendo molto vicina al Parco di Trenno.

La zona è provvista dei principali servizi di quartiere quali scuole, negozi ecc. e ben servita da mezzi pubblici anche di superficie.

3. STATO Dì POSSESSO

Sull' unità immobiliare grava vincolo abitativo, come riportato da certificato ipotecario.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI *(vedi doc. allegata)*

Da Certificato Ipotecario risulta:

1. TRASCRIZIONE del 27/01/1973 - Reg. Particolare 7721 Reg. Generale 8718
2. TRASCRIZIONE del 03/07/2019 - Reg. Particolare 34453 Reg. Generale 50869
3. ISCRIZIONE del 22/02/2024 - Reg. Particolare 1655 Reg. Generale 11865
4. TRASCRIZIONE del 23/12/2025 - Reg. Particolare 66987 Reg. Generale 93826

5. INFORMAZIONI VARIE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare è collocata al piano rialzato di una palazzina condominiale. Attualmente sulla piccola scala di ingresso non è installato un servoscala.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente ma scaduto nel 2022

6. PROVENIENZA

Titolare/Proprietario: dal 31/12/2018 a oggi



Proprietà 2/12
Proprietà 2/12
Proprietà 2/12
Proprietà 2/12
Abitazione 1/1
Proprietà 1/3

In forza di :



Titolare/Proprietario: dal 28/12/1972 al 31/12/2018



In forza di : SCRITTURA PRIVATA del 28/12/1972 - Repertorio n. 132640

Pubblico Ufficiale: DE CARLI

Sede: MILANO (MI)

Titolare/Proprietario: dal 15/04/1971 al 28/12/1972



In forza di : SCRITTURA PRIVATA del 15/04/1971 - Repertorio n. 4644

Pubblico Ufficiale: GAMBA

Sede: MILANO (MI)

7. CONFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE

Non è stato effettuato un accesso agli atti presso gli uffici competenti, pertanto la sottoscritta si riserva di dichiarare conformità edilizie ed urbanistiche.

7.1 Conformità edilizie:

Non è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici competenti per la verifica delle conformità edilizie.

7.2 Conformità urbanistiche

Consultando il PGT del comune di Milano messo a disposizione sul sito del Comune, si sono estrapolati dati relativi alla destinazione urbanistica del lotto sul quale insiste l'unità immobiliare.

Strumento urbanistico Approvato:	PGT Piano di Governo del Territorio 2020 - Vigente
In forza della delibera:	Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020. (seguono successive varianti)
Zona omogenea:	TUC - Tessuto urbano consolidato Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2a) ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)
Norme tecniche di attuazione:	<u>Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2a)</u> 2. Il Piano delle Regole, all'interno del territorio comunale: a. <u>definisce gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), riportati nella Tav. R.03, che sono articolati in:</u> i. <u>Nuclei di Antica Formazione (NAF);</u> ii. <u>Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF), suddiviso in:</u> <u>Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR);</u> <u>Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU);</u> <u>Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)</u> 21.3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

8. DESCRIZIONE DEL BENE :

L'appartamento oggetto di valutazione è situato in Via Luigi Zoja, nel quadrante ovest di Milano, all'interno di un contesto residenziale degli anni Settanta in buono stato manutentivo, dotato di servizio di portineria.

L'accesso all'unità avviene dalla strada attraversando un ampio spazio comune aperto, utilizzato come area di passaggio e distribuzione verso i corpi scala. Da qui si raggiunge un portone condominiale e per accedere alla porta

d'ingresso dell'appartamento è necessario percorrere un breve tratto di scale, che conduce al pianerottolo dove si trova l'unità immobiliare.

Questa si trova al piano rialzato e sviluppa una superficie di circa mq.115,00 con una distribuzione interna tradizionale e ambienti di ampia metratura.

L'ingresso si apre su un disimpegno che conduce al soggiorno, alla cucina abitabile e alla zona notte composta da due camere matrimoniali, oltre a un bagno finestrato dotato di vasca, doccia, sanitari e lavabo.

Sono inoltre presenti due ripostigli interni.

La tripla esposizione interna garantisce un buon livello di luminosità e un'elevata silenziosità, grazie all'affaccio su cortili condominiali non soggetti a traffico.

Dal punto di vista costruttivo, l'immobile presenta finiture coerenti con l'epoca di edificazione: pavimentazioni in marmo e ceramica, riscaldamento centralizzato con termosifoni e impiantistica funzionante ma non aggiornata agli standard più recenti. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio, mentre le porte interne sono in legno con specchiature satinare.

A completamento della proprietà è presente una piccola cantina collocata al piano interrato.

Lo stato manutentivo generale è buono, sia per quanto riguarda l'appartamento sia per le parti comuni dello stabile, che non presentano criticità evidenti o eventuali vizi nascosti non rilevabili.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare dell'unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio, sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

Per la valutazione di congruità della somma offerta per la compravendita della quota bene si è tenuto conto in particolare dei seguenti fattori:

- l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, salvo vizi nascosti non rilevabili;
- il bene è collocato in una zona periferica residenziale dotata di ampi spazi verdi;
- non sono state effettuate le verifiche per le conformità edilizie/urbanistiche;
- si è tenuto conto dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili;

- la stima ha tenuto conto della presenza di un diritto di abitazione gravante sull'intero immobile, che limita l'utilizzabilità del bene da parte di eventuali acquirenti e riduce il valore di mercato.
- la valutazione è stata effettuata considerando che l'oggetto della compravendita non è l'intero appartamento ma una quota indivisa pari a 1/6, la cui commerciabilità è molto ridotta rispetto alla piena proprietà.
- la valutazione dello stesso è cautelativa; il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

Sulla base di quanto sopra esposto la somma offerta pari a **€ 38.000,00** risulta essere congrua.

Si precisa che la valutazione è stata effettuata sulla base della documentazione essenziale resa disponibile dalla proprietà e che non sono state effettuate ricerche e richieste di documentazione integrativa presso gli uffici competenti.

Per tale motivo la sottoscritta si esime dal dichiarare qualsiasi tipo conformità.

07-07-2026

TECNICO INCARICATO

Marzia Cotoia



Allegati

- 1) Documentazione Catastale
- 2) Documentazione Fotografica
- 3) Certificato Ipotecario
- 4) Verifica Attestato di Prestazione Energetica