

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1148/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Carlo Stefano Boerci

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in

Milano via Luigi Bianchi D'espinsa 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano, via Luigi Bianchi D'espinoza 7

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 75, particella 86 sub 26,

Stato occupativo

Libero-

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **97.000,00**



LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

Trattasi di appartamento posto in zona semiperiferica di Milano, all'interno del complesso immobiliare di via Bianchi D'Espinosa con accesso dal civico 7 e posto al piano secondo raggiungibile attraverso la scala 1 servita da ascensore. Il complesso nel suo insieme è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare proiettantesi in elevazione con quattro piani fuori terra ed avente accesso da cortile interno. Il fabbricato che ingloba il cespite in questione distribuisce le sue unità con accesso ai piani da balconata tipico dell'architettura vecchia Milano. Situato al piano secondo catastale si compone di un unico locale suddiviso da armadiatura ricavando cucina con piccolo soggiorno e camera oltre a piccolo bagno.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

.....

1.1. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestati:

.....

dati identificativi:

foglio 75 mappale 86 - subalterno 26

dati classamento: categoria A/4 classe 3 vani 2 superficie catastale 35 m² RC Euro 185,92

Indirizzo: VIA LUIGI BIANCHI D'ESPINOSA n. 7 Scala 1 Piano 2

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2021 Pratica n. MI0352671 in atti dal 23/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 139586.1/2021)

Coerenze

dell'appartamento:

proprietà di terzi, passaggio comune, cortile comune, cortile comune;

1.2. 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

In Comune di Milano

Fascia/zona: semiperiferia

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore superiore;

Principali collegamenti pubblici: fermata dell'autobus linee 41-51-83-161

Caratteristiche descrittive esterne

- Fabbricato a quattro piani fuori terra, con facciate rivestimento plastico, portoncino d'ingresso condominiale in ferro e vetro
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento plastico
- accesso: pedonale da cortile interno
- ascensore: sì.
- portineria: sì.
- condizioni generali dello stabile: mediocri
-

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di appartamento posto in zona semiperiferica di Milano, all'interno del complesso immobiliare di via Bianchi D'Espinosa con accesso dal civico 7 e posto al piano secondo raggiungibile attraverso la scala 1 servita da ascensore. Il complesso nel suo insieme è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare proiettantesi in elevazione con quattro piani fuori terra ed avente accesso da cortile interno. Il fabbricato che ingloba il cespite in questione distribuisce le sue unità con accesso ai piani da balconata tipico dell'architettura vecchia Milano. Situato al piano secondo catastale si compone di un unico locale suddiviso da armadiatura ricavando cucina con piccolo soggiorno e camera oltre a piccolo bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: mono
- pareti: in mediocri condizioni, tinteggiate



- pavimenti: ceramica
- infissi esterni: legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: sì;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, doccia;
- impianto di condizionamento: no;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

2.3. Breve descrizione della zona

semiperiferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale anche storica-commerciale-terziario. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta ottimo.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata non dotata della certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

nessuno

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Libero- risulta però ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE Tribunale Di Milano del 3 settembre 2014 repertorio n. 41137/2014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 6 ottobre 2016 al numero di registro generale 64754 e numero di registro particolare 43663 l'immobile NCEU Foglio 75 Particella 86 Subalterno 26 a favore

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non vi sono registrati contratti. **(all. 3):**



4 PROVENIENZA (all. 4)**4.1. Attuali proprietari**

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 23-04-2026 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Misure Penali

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE Tribunale Di Milano del 3 settembre 2014 repertorio n. 41137/2014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 6 ottobre 2016 al numero di registro generale 64754 e numero di registro particolare 43663 l'immobile NCEU Foglio 75 Particella 86 Subalterno 26 a favore di

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

.....

annotamenti:

- **Pignoramenti**

.....



- **Altre trascrizioni**

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio che ha fornito le informazioni che seguono
(all. 6)

Millesimi Proprietà/ Generali 5,854;

6.1 Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza dei beni pignorati
€ 1.000,00

saldo a debito al 31-12-2025 € 9.600,00

6.2 Spese di gestione condominiale

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 l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in epoca antecedente il 01 settembre 1967

Successivamente è stato presentato art. 26 ai sensi della legge 47/85 per formazione di servizio igienico in data 05-11-1998 prot. 25204170

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità è risultata conforme.

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità è risultata conforme.



8 CONSISTENZA

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 dallo scrivente.

Destinazione	U.M.	Sup. convenzionale	Coeff.	Superficie omogeneizzata
app.piano secondo	mq.	35,0	100%	35,0
		35,0 mq. lordi		35,0 mq. commerciali

8.1 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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione

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

Anno 2025 semestre 2- **zona D33- Periferica- Niguarda Bignami Parco Nord**

che dà quotazioni da € 2.200 a € 2.800 (abitazioni di tipo economico normale)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2026 abitazioni in fascia inferiore

Zona: **zona Niguarda Bignami Parco Nord**

valore di compravendita prezzo min. 2.700 / prezzo max. 3.135 (Euro/mq)



Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Quotazioni Immobiliari on line:

"...il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9)..."

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- a) Monolocale via Imperatore Graziano 35, Milano - piano T mq 43 € 139.000 **(€/mq 3.232)**
- b) Trilocale via Imperatore Graziano 39a, Milano - piano 2 mq 53 € 215.000 **(€/mq 4.056)**
- c) Quadrilocale via Imperatore Graziano 39, Milano - piano R mq 75 € 265.000 **(€/mq 3.533)**

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = \frac{n_1 + n_2 + n_3 + \dots}{n} =$$

$$\text{Valore Medio} = \frac{3.232 + 4.056 + 3.533}{3} = \text{€/mq } 3.607$$

La media sopra ricavata è il risultato dei prezzi richiesti. L'ufficio studi di Tecnocasa ha scattato una fotografia sull'andamento delle compravendite e sui prezzi nel 2023 e nel 2024 rilevando che "... la scontistica media applicata, ha registrato un aumento portandosi a -8,3%. Andando ad analizzare le diverse tipologie immobiliari ci si accorge, comunque, che le percentuali cambiano. A condizionare maggiormente il prezzo dell'immobile è la vetustà dello stesso: il ribasso maggiore è registrato dalle tipologie usate (-8,5%), rispetto a quelle ristrutturate (-7,5%) e a quelle nuove (-4,5%)..."

Ora, se applichiamo al valore medio determinato di €/mq 3.600,00 lo sconto dell' 7 % si ha un valore medio di **€ 3.354,00 in c.t. € 3.350,00**

Atti di compravendita

estratto dal campione del mercato immobiliare mediante un supporto software disponibile nel sito web comparabiliitalia.it. Questo servizio consente la ricerca, all'interno dell'area visualizzata, di tutti i prezzi di compravendite di immobili avvenute nel periodo selezionato "Anno 2025":

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:



- A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 04/2025 al prezzo di 196.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA PRIVATA HERMADA 00009, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 75 mapp. 13 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 81,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 03/2025 al prezzo di 196.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA PRIVATA HERMADA 00009, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 75 mapp. 13 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 48,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA PRIVATA HERMADA 00009, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 75 mapp. 13 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 48,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- D - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 05/2024 al prezzo di 117.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA LUIGI BIANCHI D'ESPINOSA 00007, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 75 mapp. 86 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 31,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”
(fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	04/2025	03/2025	03/2024	05/2024
Prezzo PRZ (€)	196.000,00	196.000,00	185.000,00	117.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	81,00	48,00	48,00	31,00

pMED (€/mq)	2.419,75	4.083,33	3.854,17	3.774,19
-------------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 3.336,54$$

Arrotondabile ad € 3.300



Visti i risultati dell'indagine di mercato, viste le caratteristiche intrinseche dell'unità, lo scrivente ritiene di dover assumere a base della presente stima un valore €/mq di 2.000

in c.t. € 3.000,00

7.1 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo	Valore Quota 1/1
Abitazione	35	€ 3.000,00	€ 105.000,00	€ 105.000,00
				€ 105.000,00

7.2 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

- **VALORE LOTTO UNICO** € 105.000,00
-

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 5.250,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/ ripristini a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita -€ 3.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO € 96.750,00
quota di 1/1

arrotondato € **97.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato

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 forfetario 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

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE Tribunale Di Milano del 3 settembre 2014 repertorio n. 41137/2014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 6 ottobre 2016 al numero di registro generale 64754 e numero di registro particolare 43663 l'immobile NCEU Foglio 75 Particella 86 Subalterno 26 a favore di

Si precisa che le chiavi sono state consegnate al Custode Giudiziale

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quote 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna



Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 24/04/2026

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 4) Planimetria catastale
- 5) Atto di provenienza
- 6) Comunicazione Amministratore di condominio

