

LOTTO 5

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

contro:

intervenuiti:

RG 46709/2021

AGGIORNAMENTO STIMA BENI E DIVISIBILITA'

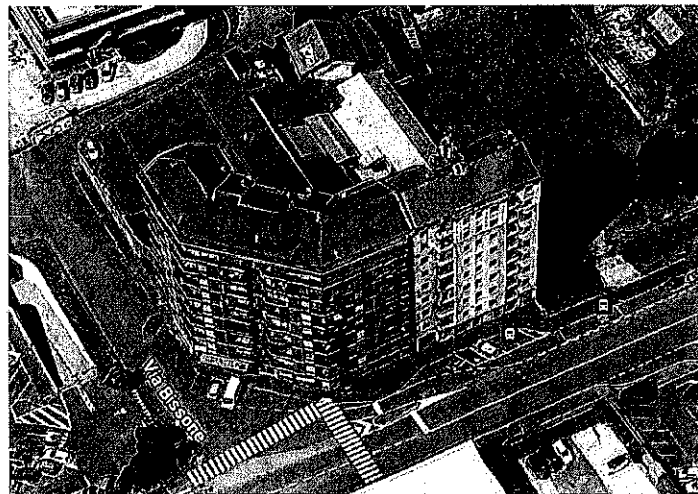
Giudice delle esecuzioni: dott. Laura Cesira Stella

Data deposito bozza di perizia CTU aggiornamento : 08/04/2024

Data deposito controdeduzioni CTP : 08/05/2024

Data deposito perizia definitiva CTU aggiornamento : 28/05/2024

Attore Principale	
Attore Principale	
Convenuto Secondario	appresentato/a da
Convenuto Secondario	presentato/a da PI
Intervenuto C	52) rappresentato/a da
Intervenuto C	presentato/a da CAS
Convenuto Secondario	
Convenuto Principale	
Convenuto Secondario	
Convenuto Secondario	
Convenuto Secondario	



Con nomina del **21/07/2023** la dott.ssa Giudice Laura Cesira Stella ha formulato i seguenti quesiti all'esperto incaricato arch. Emanuele Bianchi:

1. *"Provveda il ctu ad aggiornare la stima dei beni oggetto del presente giudizio divisorio, rispetto alle perizie già depositate nel 2016-2017 nel procedimento R.G.E. 1349/2014.*
2. *Provveda altresì a valutare l'eventuale divisibilità in natura del lotto 1, in comproprietà tra le sorelle*
3. *provveda a redigere un progetto di divisione che tenga conto delle istanze delle comproprietarie i e che comporti ove possibile, mediante permuta di quote, l'assegnazione alla debitrice esecutata e alle comproprietarie di lotti unitari, determinando gli eventuali conguagli in denaro."*

Per una migliore chiarezza alle risposte dei quesiti posti dal GE, qui di seguito elencherò i beni oggetto della presente procedura e una breve riepilogazione dei dati salienti a loro afferenti.

Premetto che per l'**identificazione toponomastica** dei beni, sia per ciò che riguarda l'**identificazione catastale** (presso l'Agenzia del Territorio), la **descrizione sommaria dello stabile**, i **vincoli giuridici**, o **stato di possesso**, le **pratiche edilizie pregresse** e la **conformità edilizio/urbanistico /catastale dei beni** ci si può riferire alla precedente stesura della relazione e peritale relativa alla RGE 1349/2016 agli atti e sue integrazioni.



Lotto: 05 - via Bissone, 16, P - (MI) - abitazione A/4 APPARTAMENTO: Fg 69 -
Mapp. 39 - Sub. 8 rendita € 169,91

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/4	44,4	€ 1.200,00	€ 53.280,00
				€ 53.280,00

DESCRIZIONE VALORE 05	VALORE
LOTTO 05	
VALORE LOTTO	53.280,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	2.664,00
SPESE CONDOMINIO	NON DEFINITE
STIMA DANNI DA RIPARARE (da definire)	2.500,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	50.616,00
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	50.500,00 *
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	44.250,00 **





Emanuele Bianchi
architetto

via Terragni, 31
20148 - Milano
cell 347.8729579

ebianchiarch@gmail.com

N. 46709/2021

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione III Civile

Spett.le sig.ra Giudice

sulla scorta della richiesta da lei inoltrata il 12/06/2025, in relazione alla: "*...integrazione del provvedimento già emesso in data 4.6.25, chiede al ctu di depositare brevi note relative ai chiarimenti richiesti*", allego i documenti di sintesi tecniche e le tavole esplicative relative al **Lotto 4** (con anche un aggiornamento dei prezzi relativi al **Lotto 05**), oltre ad un aggiornamento delle quotazioni degli immobili consimili della zona.

INTEGRAZIONE PERIZIA > 4. ALLEGATO TECNICO DI STIMA

Per qualsiasi altra informazione amministrativa/concessoria relativa ai beni, si fa riferimento ai precedenti depositi:

- deposito bozza di perizia CTU aggiornamento : 08/04/2024
- deposito controdeduzioni CTP : 08/05/2024
- deposito perizia aggiornamento definitivo CTU: 14/05/2024

In fede 17/10/2025

il tecnico estimatore

arch. Emanuele Bianchi



VALUTAZIONE LOTTO 05

Lotto: 05 - via Bissone, 6, P. T-1 (MI via Bissone, 6, (MI) Abitazione A/4

APPARTAMENTO: Fg. 69 - Mapp. 39- Sub. 8, Cat A/3, piano, rendita € 169,91;

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq.	valore complessivo
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - D/8	A/4	44,4	€ 1.400	€ 62.160

VALUTAZIONE 5LOTTO 0

DESCRIZIONE PRECEDENTE STIMA 2024	VALORE 2024
LOTTO 05	
VALORE LOTTO	62.160,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	3.108,00
SPESE CONDOMINIO	Non esistono millesimi
STIMA DANNI DA RIPARARE (OPERE EDILI FRONTE SCALA)	2.500,00 nb
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	56.500,00 *
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	56.500,00
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	49.800,00**

Nb Le spese per danni si riferiscono alla costruzione del muro frontale alla scala per rendere abitabile l'appartamento, divisorio al momento realizzato in vetro.



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 trend al rialzo del mercato immobiliare milanese porta necessariamente alla considerazione che nella media dei prezzi, attualmente quelli al rialzo siano i più aderenti al mercato attuale.

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.

FONTI D'INFORMAZIONE

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 —

Capannoni/Laboratori/Negozi €/mq **550/750€ 1100/1550 media**

Abitazioni A/4 - Milano/Bollate/semicentrale/cascina nuova €/mq **1.600-2.220 media**

BORSINO IMMOBILIARE

Capannoni produttivi/Laboratori/Negozi – posti auto coperti dai €/mq **532/622** > €/mq **570/818**

Abitazioni 2° fascia valore medio dai €/mq **1.254** > €/mq **1.392**

AGENZIE DI ZONA – Milano/Bollate – dai €/mq **600/700** (Aste Florio/Aste advisor/ Real Advisor))

simulazione IDEALISTA locali consimili con parametri ad hoc – Bollate– via Bissone, 6 – €/mq **1.649**

Simulazione REALADVISOR locali consimili con parametri ad hoc – Bollate– via Bissone, 6 – €/mq **1.845/2.218**

Simulazione Requot locali consimili con parametri ad hoc – Bollate– via Bissone, 6 – €/mq **1.114/1.188**

Come da richieste, in fede,

17/10/2025

Arch. Emanuele Bianchi

