

Geom. Luca Mutti



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE**

R.G. N. 228 del 2024

Liquidazione Giudiziale

Giudice Delegato

Liquidatore Giudiziale: Dr. Pierpaolo Galimi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Quota del 50% dell'appartamento al P.T. (rialzato) con cantina al P.S1

in Milano, Via Ugo Betti n. 87

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

Geom. Luca Mutti

Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in [REDACTED] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. [REDACTED] ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato [REDACTED] su indicazione del Liquidatore Giudiziale Dr. Pierpaolo Galimi, di procedere alla valutazione di un appartamento con annessa cantina, di proprietà del [REDACTED] per la quota del 50%, ubicato in **Milano Via Ugo Betti n. 87**. Lo stesso ha effettuato le opportune indagini, accertamenti dovendo redigere la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis in materia di disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile.

Situazione catastale

Trattasi di un appartamento al piano rialzato di due locali oltre cucina e servizi, con cantina al piano interrato, il tutto attualmente identificato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Milano, come segue:

- Foglio 173, mappale 33, sub. 779, Cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, P.T, Via U. Betti n. 87, scala D int. 37, RC€ 511,29

Coerenze in corpo ed in contorno dell'appartamento: altra u.i.u, ragione al mappale 80 del foglio 173, ingresso comune, scala comune, vano ascensore, altra u.i.u, ed ancora ragione al mappale 80.

Ai sensi della Legge 122/2010 lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

- Foglio 173, mappale 33, sub. 780, Cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 6, P.S1, RC€ 11,16

Coerenze in corpo ed in contorno della cantina: altra u.i.u, ragione al mappale 80, altra u.i.u su due lati, corridoio comune

Ai sensi della Legge 122/2010 lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti ai [REDACTED] (per la quota del 50% ciascuno) in forza di successione ex lege di Robecchi Bruna del 5/05/2022 sede Pavia registrazione volume 88888 n. 459775 registrato in data 30/10/2022, trascrizione n. 63438.1/2022 in atti dal 25/11/2022.

Situazione comunale



Geom. Luca Mutti
[REDACTED]

L'immobile di cui fanno parte i cespiti oggetto di perizia, è stato edificato in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 15/09/1965 atti 162917/3044/1965.

Successivamente per le unità oggetto di stima è stata presentata una pratica di divisione / diversa distribuzione interna dell'8/04/2024 pratica n. MI0147101 per separazione della cantina dalla scheda catastale dell'appartamento nell'ambito della pratica del Superbonus 110% del Condominio.

Dal sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta conforme ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52

Documentazione condominiale

Non risultano delibere assembleari per interventi di manutenzione straordinaria che potrebbero compromettere il valore dell'immobile quali ad esempio rifacimento delle facciate, sostituzione dell'impianto di riscaldamento.

Ispezione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, sono emerse le seguenti formalità in carico a:

1. [REDACTED]
[REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2022 - Registro Particolare 63438 Registro Generale 90849 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 459775/88888 del 23/11/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MILANO(MI)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2023 - Registro Particolare 13205 Registro Generale 83106 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 3997/2023 del 30/09/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MILANO (MI) SOGGETTO DEBITORE – importo capitale € 461.425,90 a favore di [REDACTED]
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2025 - Registro Particolare 55415 Registro Generale 77731 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 654 del 18/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA [REDACTED]



Descrizione tecnica degli immobili

Consistenza:	Sup. commerciale
Appartamento P. terreno (rialzato)	62,00 mq.
Cantina P.S1	6,00 mq.

Ubicazione: Milano, Via Ugo Betti n. 87, in zona periferica ad ovest della città, in zona “Bonola”, ove gli insediamenti sono principalmente di tipo residenziale e commerciale. La viabilità nella zona è discretamente scorrevole con discrete possibilità di parcheggio. I mezzi pubblici servono discretamente la zona. La fermata della metropolitana Bonola dista circa 700 mt.

I muri di contenimento sono in mattoni forati a cassavuota con interposto materiale coibente, i serramenti esterni sono in alluminio e doppi vetri con tapparelle in pvc. Porte interne in legno e vetro.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno ha le pareti parzialmente rivestite in perline di legno, la cucina in piastrelle di ceramica.

La pavimentazione è in piastrelle di gres effetto legno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con diffusione di calore negli ambienti tramite termosifoni.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto idrico sanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero completa di accessori.

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima è la definizione del valore di mercato di un appartamento con locale cantina sito in Milano Via Ugo Betti n. 87.

Oggetto e metodologia

Obiettivo. Fornire un'indicazione ragionata dei valori di mercato per appartamenti in Milano zona Bonola, utilizzando come base comparativa gli annunci attivi pubblicati su Immobiliare.it e il riferimento pubblico OMI/Agenzia delle Entrate.



Geom. Luca Mutti

Perimetro di analisi. Sono stati considerati annunci localizzati nel comparto Bonola/Gallaratese servito dalla MM1 Bonola e riferiti a strade pienamente coerenti con il sub-mercato locale: via Ugo Betti, via Giacomo Quarenghi, via Francesco Cilea, via Antonio Cechov, via Mario Borsa e via Ugo Ojetti.

Avvertenza metodologica. I prezzi degli annunci sono prezzi richiesti e non prezzi di compravendita effettivamente conclusi; rappresentano quindi la fascia di offerta e richiedono normalmente un aggiustamento negoziale. Il benchmark OMI ha funzione istituzionale di controllo e non sostituisce una stima puntuale del singolo immobile.

Pubblicazione OMI / Agenzia delle Entrate

Ultimo semestre disponibile. Il portale dell’Agenzia delle Entrate indicava, alla data della presente elaborazione, come ultimo semestre pubblicato il 2° semestre 2025.

Zona di riferimento. Per Bonola, le fonti pubbliche consultate riconducono storicamente il quartiere alla zona OMI E6 “Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola”, con tipologia prevalente “abitazioni civili”.

Parametro OMI utilizzato come confronto. Una determinazione del Comune di Milano, costruita sulle quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2024, riporta per la zona E6 - settore residenziale di nuova costruzione, abitazioni civili in stato ottimo - valori di 3.000-3.900 €/m² e quotazione media di 3.450 €/m².

Fonte pubblica	Zona	Parametro OMI	Valori €/m²
Comune di Milano su base quotazioni OMI Agenzia Entrate (2° sem. 2024)	E6 - Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola	Abitazioni civili, nuova costruzione, stato ottimo	Min 3.000 - Max 3.900 Media 3.450

Annunci rilevati su Immobiliare.it

Sono stati esclusi dalla sintesi principale gli annunci d’asta, perché tipicamente non rappresentativi del normale mercato libero. Il campione seguente include 9 annunci attivi del mercato ordinario.

Indirizzo	Tipologia	Sup. comm.	Prezzo	€/m²	Osservazioni
-----------	-----------	------------	--------	------	--------------



Geom. Luca Mutti

Via U. Betti 123	Trilocale	89 m ²	€ 260.000	2.921 €/m ²	Piano rialzato, buono stato, balcone, cantina, posti auto condominiali
Via Giacomo Quarenghi 34	Trilocale	90 m ²	€ 320.000	3.556 €/m ²	3° piano, buono stato, balcone, posto auto condominiale
Via Giacomo Quarenghi 43	Trilocale	90 m ²	€ 290.000	3.222 €/m ²	Piano alto, buono stato, balcone
Via M. Borsa 2	Trilocale	92 m ²	€ 319.000	3.467 €/m ²	Ottimo stato, piano alto, classe immobile signorile
Via U. Betti 139	Trilocale	89 m ²	€ 280.000	3.146 €/m ²	8° piano, buono stato, posto auto
Via A. Cechov 45	Trilocale	85 m ²	€ 289.000	3.400 €/m ²	Ottimo stato, 8° piano, posto auto
Via F. Cilea 26	Bilocale	66 m ²	€ 259.000	3.924 €/m ²	Ristrutturato, 7° piano, vicino MM1 Bonola
Via U. Ogetti 42	Quadrilocale	120 m ²	€ 420.000	3.500 €/m ²	Ristrutturato, 6° piano, box privato
Via F. Cilea 34	Quadrilocale	109 m ²	€ 330.000	3.028 €/m ²	Buono stato, 7° piano, posto auto condominiale

4. Lettura dei dati e posizionamento di mercato

- Campione complessivo (9 annunci): media 3352 €/m², mediana 3400 €/m², minimo 2921 €/m², massimo 3924 €/m².
- Cluster più rappresentativo (trilocali/quadrilocali, 85-120 m², escluso il bilocale ristrutturato che presenta maggiore incidenza del taglio): media 3280 €/m², mediana 3311 €/m², intervallo 2921-3556 €/m².



- Il bilocale ristrutturato di via Cilea 26 esprime il valore unitario più elevato del campione (3.924 €/m²), coerente con il minor taglio, il buon piano e la ristrutturazione recente.
- Gli immobili più ordinari o in buono stato non recente si collocano invece attorno a 2.900-3.200 €/m², mentre gli appartamenti meglio presentati, ristrutturati o posti ai piani alti tendono a posizionarsi fra 3.350 e 3.550 €/m².
- Il confronto con il parametro OMI E6 di nuova costruzione (3.000-3.900 €/m²; media 3.450 €/m²) mostra che il mercato dell'offerta ordinaria in Bonola si dispone oggi in un intorno molto vicino al benchmark istituzionale superiore, pur trattandosi per lo più di usato e non di nuova costruzione.

5. Forchette di valore orientative per la zona Bonola

Le forchette seguenti rappresentano un'indicazione sintetica di mercato riferita ad appartamenti in normale esposizione commerciale e ubicazione coerente con il quadrante Bonola/MM1. Vanno corrette in aumento o diminuzione in funzione di piano, stato interno, presenza di box, qualità condominiale, doppia esposizione, taglio e classe energetica.

Profilo immobile	Indicazione €/m ²	Lettura sintetica
Da ristrutturare / datato	2.900 - 3.100 €/m ²	valori vicini al margine basso del campione e ai tagli meno premiati
Buono stato ordinario	3.100 - 3.400 €/m ²	fascia più ricorrente per trilocali / quadrilocali del campione
Ristrutturato / ottimo stato	3.400 - 3.700 €/m ²	fascia tipica degli annunci meglio presentati o posti ai piani alti
Tagli piccoli molto efficienti	3.700 - 3.900+ €/m ²	range osservabile sui bilocali ben ristrutturati e ben serviti

Conclusioni. Per appartamenti in Milano zona Bonola, il mercato dell'offerta ordinaria osservato sugli annunci attivi porta a stimare un valore tipico di mercato compreso, in termini orientativi, tra circa 3.100 e 3.500 €/m² per immobili in buono stato, con possibili estensioni verso 2.900 €/m² per unità da aggiornare e fino a 3.700-3.900 €/m² per unità ristrutturate, ben posizionate o di taglio piccolo particolarmente



Geom. Luca Mutti

efficiente. Un punto di sintesi prudente per il comparto ordinario può essere individuato attorno a 3.250-3.350 €/m², da adattare poi al singolo caso concreto.

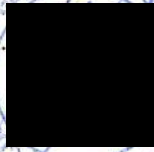
Dovendo procedere con la stima della quota indivisa di un appartamento il sottoscritto ha rilevato che il prezzo medio di mercato nella zona è pari ad €/mq. 2.800,00 a cui è necessario applicare una riduzione nella misura del 30% in quanto l'appartamento non risulta comodamente divisibile e la quota del 50% difficilmente appetibile in ragione di quanto precisato.

Stima alla data attuale

destinazione	consistenza		€/mq. di	coefficienti		€/mq. rett.	totale
			riferimento	dest.	cond.		
Appartamento P.T rialzato	mq.	62,00	2.800,00 €	1	0,6	1.680,00 €	104.160,00 €
Cantina P.S1	mq.	6,00	2.800,00 €	0,3	0,6	504,00 €	3.024,00 €
Valore totale							107.184,00 €
riduzione per stima quota indivisa del 50% (-30%)							32.155,20 €
valore scontato dell'incidenza della vendita della quota							75.028,80 €
stima della quota del 50%							37.514,40 €

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 24 aprile 2026

Il Perito
Geom. 



Allegati:

- visure e planimetrie catastali
- fotografie
- atto di provenienza