

Paladina, 4 settembre 2025

Egr. Dott. Francesco Paolo Pati
Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 513/2023
Tribunale di Milano

OGGETTO: Parere di congruità relativo alle offerte di acquisto ricevute per u.i. site in Milano (MI) e giudizio di stima relativo all'autorimessa sita in Segrate (MI).

Mi è stato chiesto di esprimere un parere circa la congruità dei valori espressi nelle offerte pervenute per l'acquisto delle quote di proprietà dei seguenti immobili:

- quota 1/1 di piena proprietà appartamento e cantina in Via P. Ogliari n. 6 a Milano (MI);
- quota ½ di proprietà superficiaria di box sito in Via I. Isimbardi n. 63 a Milano (MI).

Viene espresso inoltre un giudizio di stima relativo alla quota 1/1 di piena proprietà relativa all'autorimessa sita in Via R. Morandi n. 52 a Segrate (MI).

Con questo elaborato viene dato un parere circa il possibile e probabile valore di mercato, alla data odierna, delle unità immobiliari.

Metodo di stima

La consistenza degli immobili è stata desunta dalle schede catastali scaricate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Milano, senza procedere ad ulteriori indagini (di tipo edilizio, urbanistico, catastale) o misurazioni.

Il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita degli immobili, è stato ricercato attraverso l'applicazione di opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, denominato "**comparativo sintetico**", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il valore medio di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

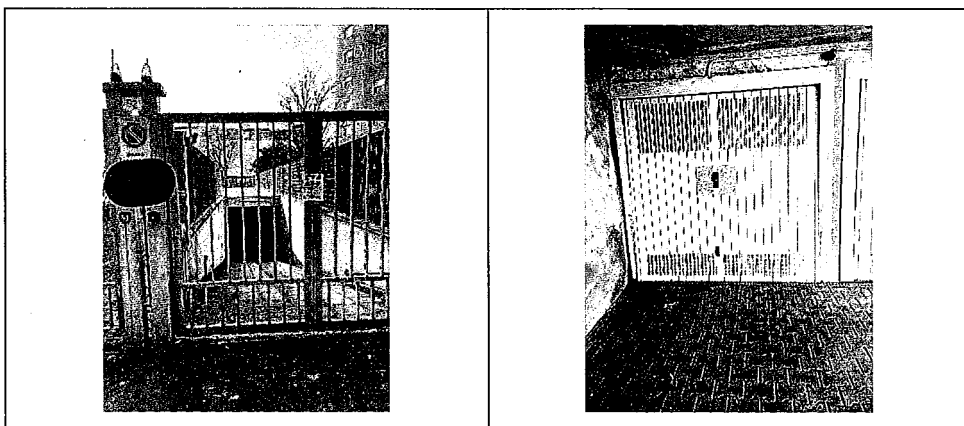
- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si specifica che il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

AUTORIMESSA SITA IN VIA R. MORANDI N. 52 A SEGRATE (MI)

- quota 1/1 di piena proprietà, NCEU foglio 23:
- **mappale 759/3**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 14, Sup. Cat. mq 16, RC Euro 45,55.

Documentazione fotografica



Descrizione

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato, con rampa di accesso da via Morandi.

La planimetria catastale riporta un'altezza di mt. 2,40.

Si segnalano infiltrazioni d'acqua lungo la parete lato sud e dal lastrico soprastante.

Provvedimenti edilizi riportati nell'atto di provenienza

Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Segrate in data 1 agosto 2005 al n. 42.556.

Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune di Segrate in data 15 febbraio 2006 al n. 8.882.

Comunicazione di fine lavori presentata in data 19 luglio 2006 prot. n. 36.449.

Richiesta di agibilità presentata al Comune in data 25 luglio 2006 prot. 37.372.

Provenienza

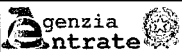
Atto di compravendita in data 28.07.2006 Notaio De Napoli Ovidio di Segrate (MI) Rep. 68355/12564, trascritto a Milano in data 02.08.2006 al n. 128526 RG e n. 68195 RP.

La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici lorde desunte dalle planimetrie catastali a cui vengono applicati i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2024 – Semestre 2 – Zona B1 Centrale/Centro/Villaggio Ambrosiano

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: MILANO							
Comune: SEGRATE							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20-%20VILLAGGIO%20AMBROSIANO							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2350	3200	L	8	11	L
Abitazioni civili	Ottimo	3200	3900	L	11	13,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2150	2600	L	8,1	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2100	L	6,7	8	L
Box	Normale	1000	1650	L	4	6,5	L
Ville e Villini	Ottimo	2850	3400	L	9,8	12	L
Ville e Villini	Normale	2100	2800	L	7,3	9,7	L

- Borsino immobiliare – Zona CENTRO, VILLAGGIO AMBROSIANO:
- Autorimesse valore minimo €/mq 1.202,00 - massimo €/mq. 1.693,00.
- Fonti dirette in loco e sui maggiori siti di vendite immobiliari.

Il possibile e probabile valore di mercato attribuibile è il seguente:

Descrizione beni	Sup. mq	Coeff. destinazione	Sup. ragg. mq	Valore unitario attribuito €/mq	Valore di stima €
Autorimessa sub. 3	15,90	1,00	15,90	900,00	14.310,00
				Sommano €	14.310,00

Valore complessivo della quota 1/1 di piena proprietà dell'u.i. **€ 14.310,00 (euro quattordicimilatrecentodieci/00).**

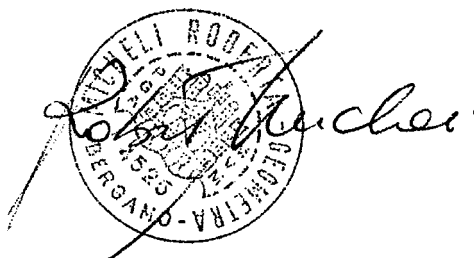
Viste le offerte ricevute per l'acquisto dell'intera proprietà e/o delle quote degli immobili e sulla scorta delle indagini eseguite, a parere della sottoscritta i prezzi offerti risultano essere sostanzialmente congrui.

L'offerta ricevuta da parte del comproprietario per l'acquisto della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria del box di Via Isimbardi, seppur leggermente inferiore al valore attribuito, può essere ritenuta congrua trattandosi di quota indivisa ed i dati statistici, ad oggi disponibili, indicano che la vendita di quote in comunione tra più soggetti riscuote scarsissimo interesse da parte del mercato.

Con osservanza.

Paladina, 4 settembre 2025

Geom. Roberta Micheli

A circular professional stamp of the Geometric Association of Bergamo (Associazione Geometrica - Bergamo) is visible. The stamp contains the text "MICHIELI ROBERTA", "1296", "1978", "4525", "Bergamo", and "GEOMETRI". A handwritten signature, "Roberta Micheli", is written across the stamp in black ink.

ALLEGATO – Planimetrie catastali immobili