



STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. ROSSANA TERZAGHI
C.F. TRZ RSN 66E51 Z103H - P.I. 05372820968

ORDINE ARCHITETTI MILANO N.7557
CTU SEZIONE CIVILE N. 11796 TRIBUNALE MILANO
PERITO SEZIONE PENALE N. 350 TRIBUNALE DI MILANO
ALBO COLLAUDATORI N.4056 REGIONE LOMBARDIA
ALBO M.I. LEGGE 818/84 N. MI07557AOO956 PREVENZIONE INCENDI
ALBO CERTIFICATORI ENERGETICI N.20887 REGIONE LOMBARDIA
ALBO DLGS 81/2008 COORDINATORE DELLA SICUREZZA -CSP-CSE

VIA DOMENICO CUCCHIARI 26-20155 MILANO - CELL. +39/3407585815

EMAIL: ARKTERZAGHI@STUDIOARKTERZAGHI.IT PEC: TERZAGHI.7557@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1047-2025

Giudice delle Esecuzioni: **CARLO STEFANO BOERCI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in SAN DONATO MILANESE

Via Giuseppe di Vittorio n.67

RG n° 1047-2025: Tribunale Milano \ TRZ903CTU426

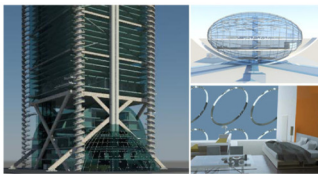
Procedimento: Condominio G. di Vittorio

Giudice: Dott. Carlo Stefano Boerci

Data: 09/03/2026

Oggetto: pignoramento

CTU: Arch. Rossana Terzaghi



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in San Donato Milanese (Mi) Via Giuseppe di Vittorio n.67

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 27, particella 182 subalterno 702

Piano P1- S1

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'appartamento è risultato occupato da una coppia di egiziani con neonato e da una signora russa che ha affermato risiedere con la figlia di 15 anni. Le 4 persone non possiedono alcun contratto di affitto.

Contratti di locazione in essere

Nessuno contratto.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione/comodati registrati dal soggetto esecutato sull'immobile oggetto della procedura.

Comproprietari

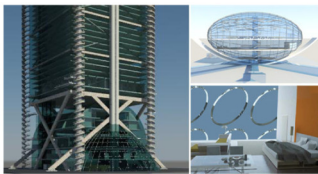
50/100 XXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

50/100 XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 203.071,61

da occupato: € 142.150,13



LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di San Donato Milanese (Mi) Via Giuseppe di Vittorio n.67
appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre camere da letto, una cucina con balcone, un bagno, un ripostiglio e un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile di:
XXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXX il XXXX XXXXXXXX.
XXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXX il XXXX XXXXXXXX .
Entrambi di stato libero all'atto di acquisto e senza aver sottoscritto alcun patto di convivenza.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese (Mi) come segue: (all.C)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 50%
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 50%

dati identificativi: fg. 27 part. 182 sub. 702

dati classamento: ZC 2 Cat.. A/3 Classe 4 Vani 5,5 Rendita catastale € 568,10

Indirizzo: Via Giuseppe di Vittorio n.67 San Donato Milanese (Mi)

Dati derivanti da: certificazione notarile e visura catastale

1.4. Coerenze da Nord

Coerenze dell'appartamento: cortile, altra U.I.U., vano scala condominiale, cortile, altra U.I.U.

Coerenze della cantina: corridoio comune, corridoio comune, rampa esterna, altra U.I.U.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di San Donato Milanese (Mi)

Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Destinazione: Residenziale

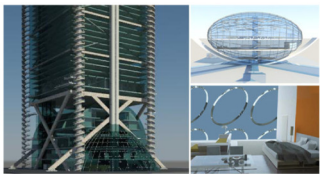
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: poste, parrocchia, centro anziani, trattorie, supermercati, negozi, parchi, scuole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 350 mt fermata treno Trenord; a 550 mt autobus due linee.

Collegamento alla rete autostradale: Raccordo Autostrada del Sole a circa 1.7 Km, oppure tangenziale



A51 a 3.6 km

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. B)

Complesso residenziale costituito da n.3 fabbricati adiacenti con civici 63-65-67 degli anni Sessanta. Edificio di 8 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni Sessanta del secolo scorso con Nullaosta comunale del 1962.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: piano terra in lastre di pietra; piani superiori con fasce verticali in mattoni a vista alternate da fasce verticali con finestratura o balconi entrambi dotati di fascia bianca marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato dorato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente tutto il giorno con orari 07.00-12.30 14.30-18.30.
- condizioni generali dello stabile: Buone al momento hanno finito la pulizia delle facciate e dei balconi;
- dalla scala di servizio si accede all'esterno dove è presente la rampa e l'ingresso alle cantine.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. B)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo composta da un lungo corridoio che disimpegna sul lato sinistro la cucina dotata di balcone, il bagno ed il soggiorno, mentre sul lato destro due camere. In fondo al corridoio a chiusura è presente un ripostiglio. Si segnala che il soggiorno è stato trasformato con l'arredo in camera da letto per bambini.

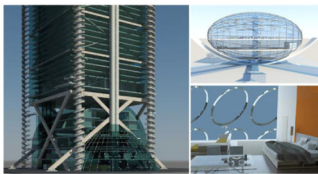
L'unità immobiliare è stato oggetto di sistemazione interna presumibilmente per poter locare le camere: i pavimenti vecchi sono stati sovrapposti da listoni di parquet chiaro prefinito, le porte sostituite, le pareti tinteggiate e l'arredo rinnovato. La porta del bagno originariamente larga 60 cm è stata sostituita con una di uguale dimensione. Sono state installate delle telecamere una nel corridoio d'ingresso e una sul balcone e uno split nel corridoio. All'esterno è stata posata una caldaia a gas per l'acqua calda ed internamente la vecchia canna fumaria è stata chiusa con uno straccio. Tutti gli impianti ed il bagno sono stati rifatti. È stato realizzato un controsoffitto portante nel ripostiglio.

All'interno del ripostiglio sulla parete destra sono state incassate delle tubazioni per un impianto sanitario. Ad oggi il locale non è accessibile.

Il vano cantina è situato al piano seminterrato con accesso unico esterno dalla facciata secondaria.

All'interno del palazzo, superato l'ascensore, la scala di servizio in marmo che porta ai piani superiori è dotata di rampa di circa 5 gradini a scendere che conduce all'esterno.

Superata la porta in vetro e alluminio proseguendo sulla strada, sotto i balconi sovrastanti si trova una scala esterna molto stretta e ripida che porta ad un disimpegno aperto dove una porta in ferro chiusa a chiave conduce alle cantine del civico 67. Oltre un lungo e stretto corridoio subito a sinistra si trova la cantina degli esecutati. La cantina ha una porta in legno con catenaccio. Non è stato possibile acce-



dere alla cantina ma dal sopraluce aperto posto sopra la porticina è stato possibile effettuare le fotografie.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su due lati del cortile;
- pareti: tutte normalmente tinteggiate con colore bianco con disegno riflettente. Mentre nel soggiorno trasformato in cameretta dotata di letti a castello vi sono anche due pareti azzurre;
- in bagno il rivestimento fino a H= 1.61 con piastrelle rettangolari 26x52 cm beige chiaro che raggiungono l'altezza di 2 m. nella doccia e hanno un motivo a righe fitte orizzontali con variazioni di beige e marrone;
- in cucina le pareti sono tinteggiate tranne nella zona cottura dove è presente un'alzata di 60 cm in pietra sotto i pensili.
- pavimenti: i vecchi pavimenti sono stati rivestiti da listoni prefiniti in legno chiaro in tutti i locali tranne in bagno dove è presente ceramica 30x30 cm;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi e tapparelle di plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri tranne la porta del bagno in pvc bianco;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia tranne il collegamento con il contatore che ha fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata sul balcone della cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia grande;
- impianto di condizionamento: presente uno split in corridoio;
- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto e ristrutturato.

Cantina:

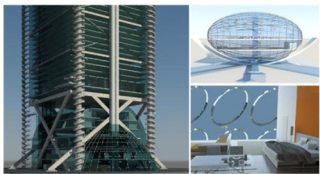
- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

2.4. Breve descrizione della zona

La strada a doppio senso è chiusa in fondo e confina con il Comune di San Giuliano Milanese.

È dotata di molti servizi: scuole, asili, una farmacia, una chiesa, un ufficio postale, un centro per l'impiego, un centro sportivo, parcheggi esterni, fermate dell'autobus e diversi negozi.

È una strada molto attiva collegata con la strada statale 9 che porta al raccordo autostradale.



2.5. Certificazioni energetiche (all. I):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n.1519200028222 valida fino al 26/03/2032 classe Energetica " F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 59.55 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non vi sono documenti ma gli impianti sono stati modificati. Le Certificazioni di conformità degli impianti sono state richieste dal perito tramite email alla sig.ra XXXXXXXXXX, proprietaria esecutata, senza ottenere alcuna risposta.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è presente il certificato di idoneità statica (CIS)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del secondo sopralluogo, effettuato il 17/04/2026 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie agli inquilini, si è rinvenuto che i proprietari non vivono in Italia e l'appartamento è stato affittato senza contratto ad una coppia egiziana sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXX con neonato di 2 mesi XXXXXXXX ed a una signora russa XXXXXXXX con figlia di 15 anni, come da verbale del custode giudiziario. **(all. G).**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura avente gli esecutati quali dante causa come verificato all'Agenzia Entrate. E non risultano neanche le pratiche autorizzative del Suap per l'attività produttiva di affitta camere. **(all. F):**

4 PROVENIENZA (all A)

3.2. Attuali proprietari

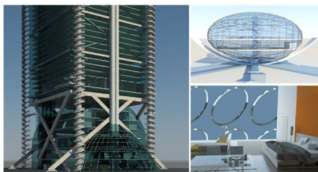
XXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXX) - proprietà per la quota di 1/2 dal XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) - proprietà per la quota di 1/2 dal XXXX

In forza di atto di vendita in autentica Notaio Dott Alessandro De Cicco in data XXXX rep nn. XXXXXXXX trascritto a Milano 1 XXXXXXXX acquistato dalla XXXXXXXX

3.3. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà del signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX per acquisto con atto in autentica Notaio Michele Capasso di Milano in data il XXXX rep. XXXXX trascritto il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX comprato dalla XXXXXXXX
- Con atto a rogito Notaio Alberto Villa di Milano in data XXXXX rep XXXXX trascritto il XXXXX ai nn. XXXXX il Sig. XXXXXXXX ha venduto al XXXXXXXX , nato XXXXX il XXXXXXXX il bene oggetto di procedura
- Con Decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data XXXXXXX rep. XXXXXXX, trascritto il XXXXX ai nn. XXXXXXX il XXXXXXXX ha venduto alla XXXXXXXX il bene oggetto di procedura.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Anna Irma Farinaro Notaio in Milano alla data del 05/12/2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. A)**) alla data del 24/04/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

I proprietari sono entrambi liberi di stato senza aver sottoscritto alcun patto di convivenza come si evidenzia nell'atto di compravendita.

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

nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta il XXXXXXXX ai nn. Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXX derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio DE CICCIO ALESSANDRO in data XXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXX

a favore Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena c.f. 00884060526

contro XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno

Importo ipoteca € 274.000,00 di cui € 137.000,00 di capitale durata 30 anni.

Ipoteca giudiziale

nessuna

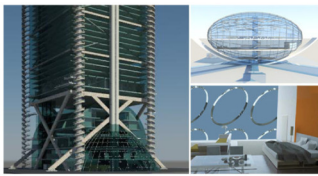
Ipoteca legale

nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del XXXXX rep. XXXXX trascritto il XXXXXX ai nn Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX contro XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 50% ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di CONDOMINIO DI VIA DI VITTORIO NN. 63/65/67 con sede in SAN DONATO MILANESE c.f. 95588430157

A seguito del decorso del termine imposto dal decreto ingiuntivo N. XXXXXX R.G.N. XXXXX provvisoriamente esecutivo emesso il XXXXX e pubblicato dal Giudice di Pace di Milano, Sezione D.I. il XXXXXX,



viene emesso l'atto di pignoramento immobiliare contro XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 100/100 del diritto di piena proprietà a favore del Condominio di Via Di Vittorio Nn. 63/65/67 Con Sede In San Donato Milanese C.F. 95588430157

• **Altre trascrizioni**

nessuna

4.3. Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo XXXXXXXXX con sede in Via G. Di Vittorio, 65, 20097 San Donato Milanese (MI) che ha fornito le informazioni che seguono (**all. D-E**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 25,400 su base 3.000,00

Millesimi di riscaldamento: UNI 10200 – 7,66 su base 1.000,13

5.1. Spese di gestione condominiale

La gestione contabile del Condominio San Donato riguarda i 3 edifici ubicati in Via G. Di Vittorio, 63-65-67. Le spese di seguito indicate riguardano il civico 67 dove è ubicato l'immobile pignorato.

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Le spese ordinarie annue che vengono normalmente suddivise in 4 rate trimestrali (31/07-31/10-31/01-30/04) che non sono state pagate per la gestione in corso da preventivo per il 2025/2026 sono pari a € 3.254,32

Le spese condominiali ordinarie da consuntivo che non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia per la gestione 2024/2025 sono pari a € 3.943,44.

L'amministratore ha fatto presente che tali importi sono elevati a causa delle spese di riscaldamento poiché i conduttori tengono le valvole termostatiche al massimo.

Eventuali problematiche strutturali: ad oggi non note

Totale debiti condominiali: € 3.254,32 + € 3.943,44 = **€ 7.197,76**

Non è presente il certificato di idoneità statica (CIS) 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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

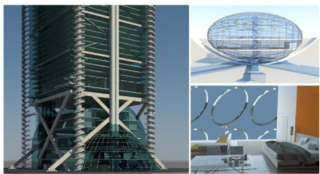
Non si rilevano vincoli o dotazioni particolari.

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili è consentita.

L'immobile è dotato di servoscala per il superamento della rampa di ingresso al condominio e di ascensore per l'accesso ai piani superiori.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



L'edificazione del bene in oggetto è avvenuta anteriormente al 1° Settembre 1967 in virtù di nulla osta rilasciato dal Comune di San Donato Milanese in data 3 maggio 1962 - prot. n. 335/63.

E con certificato di abitabilità rilasciato in data 10 dicembre 1964 come rilevato nell'atto di compravendita reperito presso lo studio notarile De Clcco.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di San Donato Milanese nell'ambito di trasformazione ambientale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile, pur mantenendo la stessa distribuzione interna come da planimetria catastale del 1986, non è conforme dal punto di vista urbanistico poiché non sono state dichiarate le modifiche relative al ripostiglio.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

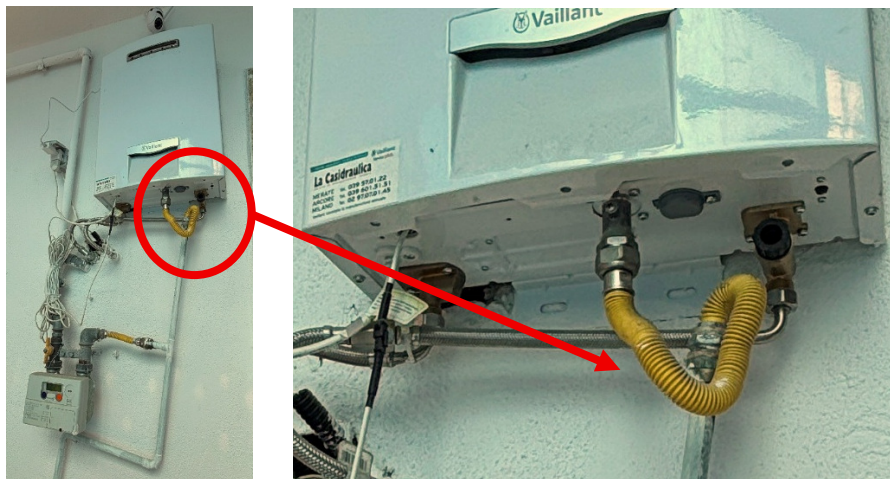
6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. I):

A seguito di verifica su Cportal di San Donato Milanese come indicato dal tecnico del Comune, Non sono presenti pratiche edilizie per quell'unità immobiliare. Anche nell'atto di compravendita del 23/11/2023 non vengono menzionate modifiche dal 1962 ad oggi.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per le modifiche al ripostiglio non dichiarate e l'uso improprio del soggiorno sostituito da una camera da letto.

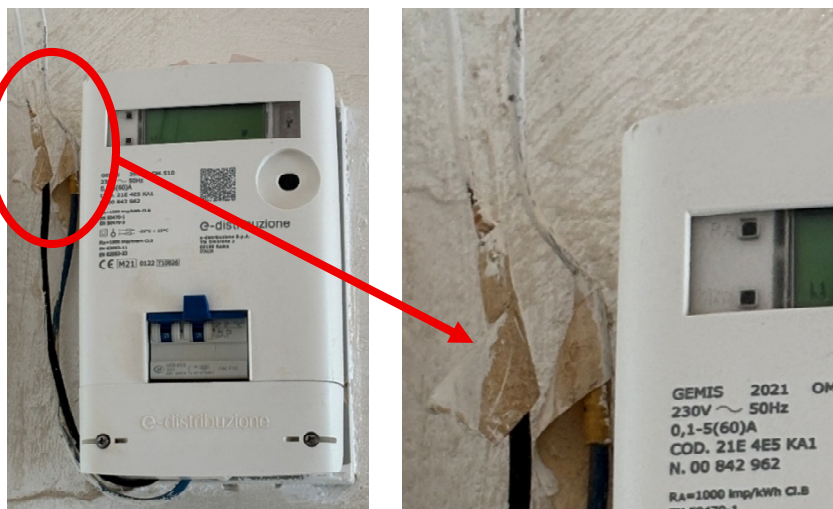
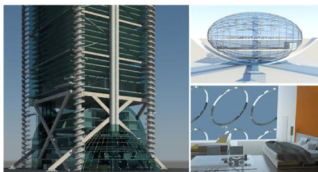
Inoltre, si rileva che la posa della caldaia non è a regola d'arte e non rispetta la normativa UNI 7129 del 2015 poiché manca la valvola di arresto del gas e la tubazione di raccordo gialla è troppo corta e presenta troppe curve che non risultano idonee.



Caldaia esterna a gas – via G. Di Vittorio 67 San Donato Milanese

Anche il collegamento dell'impianto elettrico con il quadro elettrico posto a vista in cucina non rispetta la normativa vigente poiché la connessione dei due cavi è stata eseguita con dello scotch di carta. Le connessioni elettriche devono essere eseguite tramite morsetti a vite o a molla adeguati (regola dell'arte), e le norme CEI vietano connessioni precarie.

La **Norma CEI 0-21**: Stabilisce che a valle del contatore è consentito collegare un solo cavo per morsetto, vietando ponticelli fatti con nastro.



Scotch di carta che collega i cavi al quadro – via G. Di Vittorio 67 San Donato Milanese

Infine, il ripostiglio al momento è inaccessibile e sono presenti all'interno dei lavori non ultimati: è stata smontata la porta e sul muro interno destro del ripostiglio è stata realizzata una traccia contenente delle tubazioni per un impianto idraulico. Si presume che tale impianto sia stato eseguito per realizzare un secondo bagno.

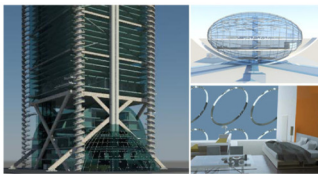


Impianti nel ripostiglio – controsoffitto portante via G. Di Vittorio 67 San Donato Milanese

Si rileva infine l'uso improprio del soggiorno che è stato trasformato in una terza camera da letto arredata con letti a castello, armadi colorati e scrivania per studiare al fine di affittare le tre camere. Tale modifica non è da considerare come abuso poiché l'art. 137 comma C2 del Regolamento Edilizio di San Donato Milanese richiede che gli alloggi siano dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico. Non viene richiesto espressamente il soggiorno. **(all. B)**.

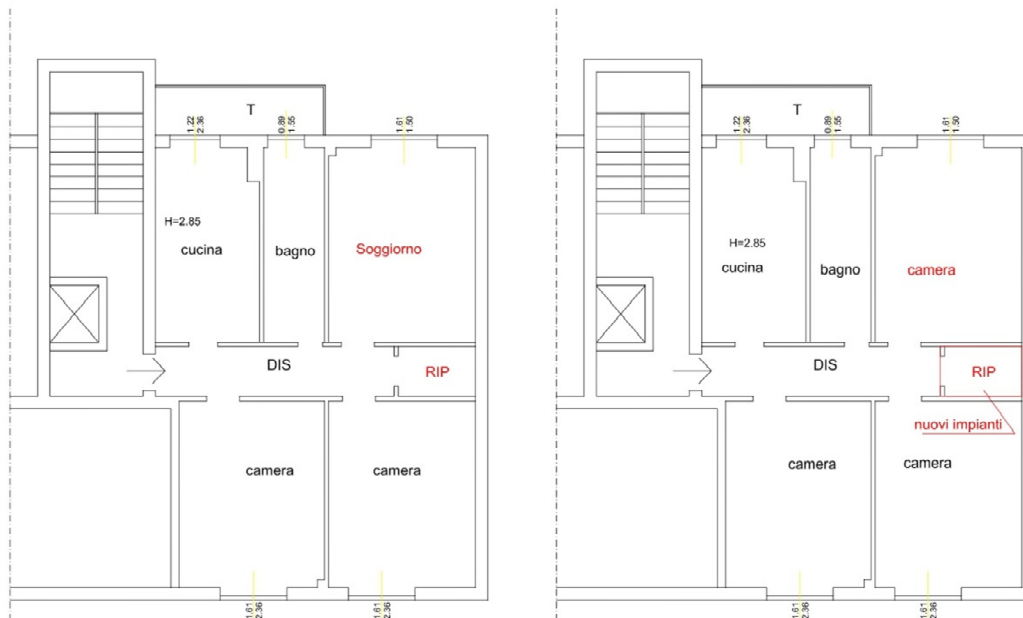
Secondo il Glossario dell'edilizia DM 02/03/2018 è possibile effettuare senza titoli abilitativi o comunicazioni le opere di finitura quali pavimenti e rivestimenti, il rifacimento completo del bagno con spostamento dei sanitari, tutti gli impianti idraulici ed elettrici della casa. Per tutti gli impianti nuovi o modificati dev'essere redatta una dichiarazione di conformità (DICO) che è stata richiesta ai proprietari senza ottenere risposta. Pertanto, non è possibile sapere se le Dico siano state eseguite.

Mentre per il controsoffitto portante sopra il ripostiglio e l'esecuzione di nuovi impianti al suo interno



che ne modificano la destinazione d'uso è necessario presentare la pratica edilizia CILA.

Agli atti del Comune di San Donato non sono presenti pratiche edilizie, si rileva quindi l'abuso edilizio del ripostiglio. **(all.I)**



Esistente e Stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo – via G. Di Vittorio 67 San Donato Milanese

Costi stimati per gli abusi riscontrati:

pratica edilizia per realizzazione controsoffitto e bagno nel ripostiglio

1. Tecnico: € 2.500,00+4% oneri professionali e 22% tasse = € 3.172,00
2. Diritti di segreteria comunale: € 100,00
3. Sanzione per sanatoria: € 1.000,00

Totale urbanistica: € 4.272,22

Catasto per realizzazione di nuovo bagno nel ripostiglio

1. Tecnico: € 500,00+4% oneri professionali e 22% tasse = € 634,40
2. Diritti di segreteria catastale: € 70,00

Totale catasto: € 704,40

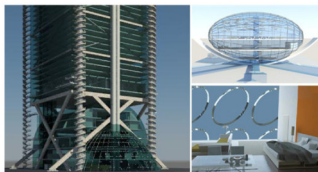
In alternativa al nuovo bagno può essere prevista la demolizione dell'impianto nel ripostiglio e ripristino del muro per lo stesso prezzo. Il costo rimane invariato poiché la spesa per l'operaio e lo smaltimento rifiuti viene compensata dalle voci indicate per il tecnico ed i Diritti di segreteria catastale

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme poiché il bagno nel ripostiglio non è stato completato e le tubazioni possono essere rimosse. Inoltre, non è obbligatorio dichiarare il controsoffitto del ripostiglio in catasto.

8 CONSISTENZA

7.1. 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Descrizione	Superficie commerciale	Unità di misura	Coefficiente	Superficie commerciale finale
APPARTAMENTO	84.87 mq	mq	1,00	84.87 Mq
BALCONI	5.53 mq	mq	0.30	1.66 Mq
CANTINA	5.12 mq	mq	0.25	1.28 Mq
VIA DI VITTORIO n.67 SAN DONATO MILANESE - (MI)				87.81 Mq

9 STIMA

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.

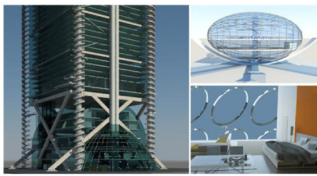
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione

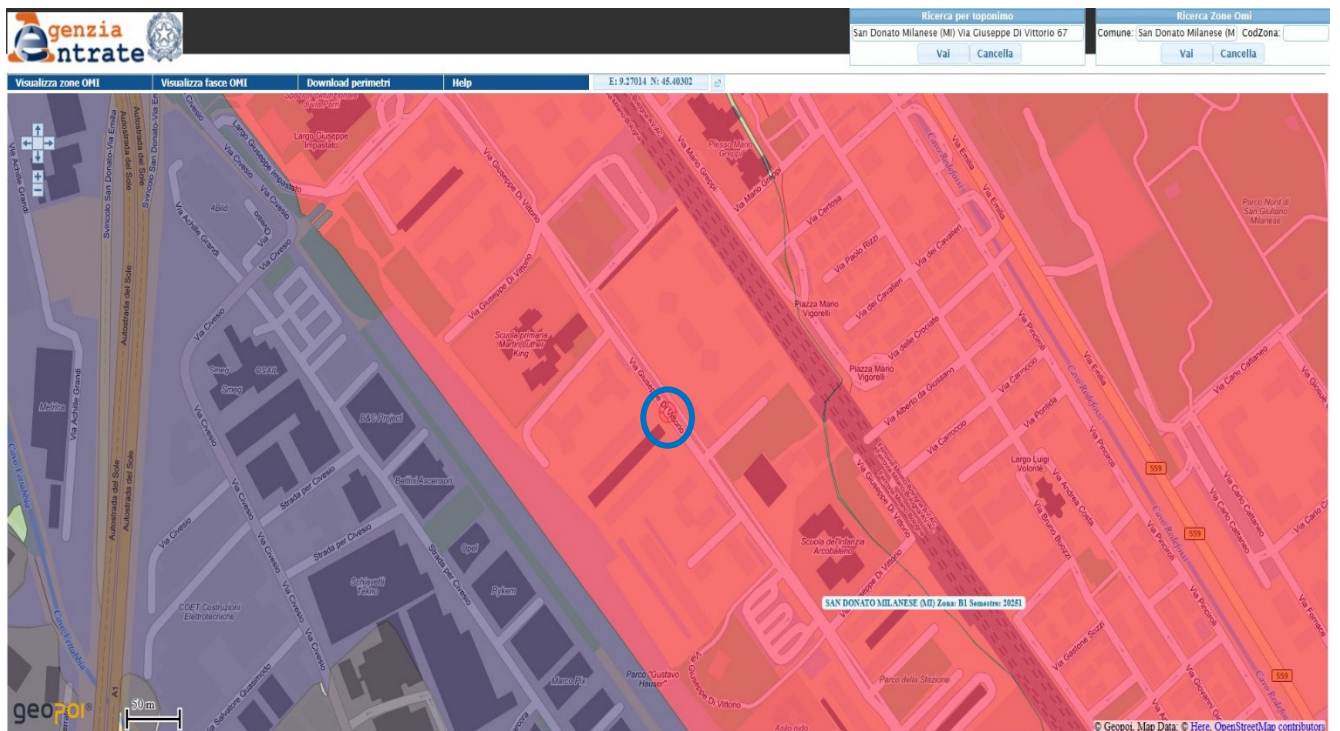
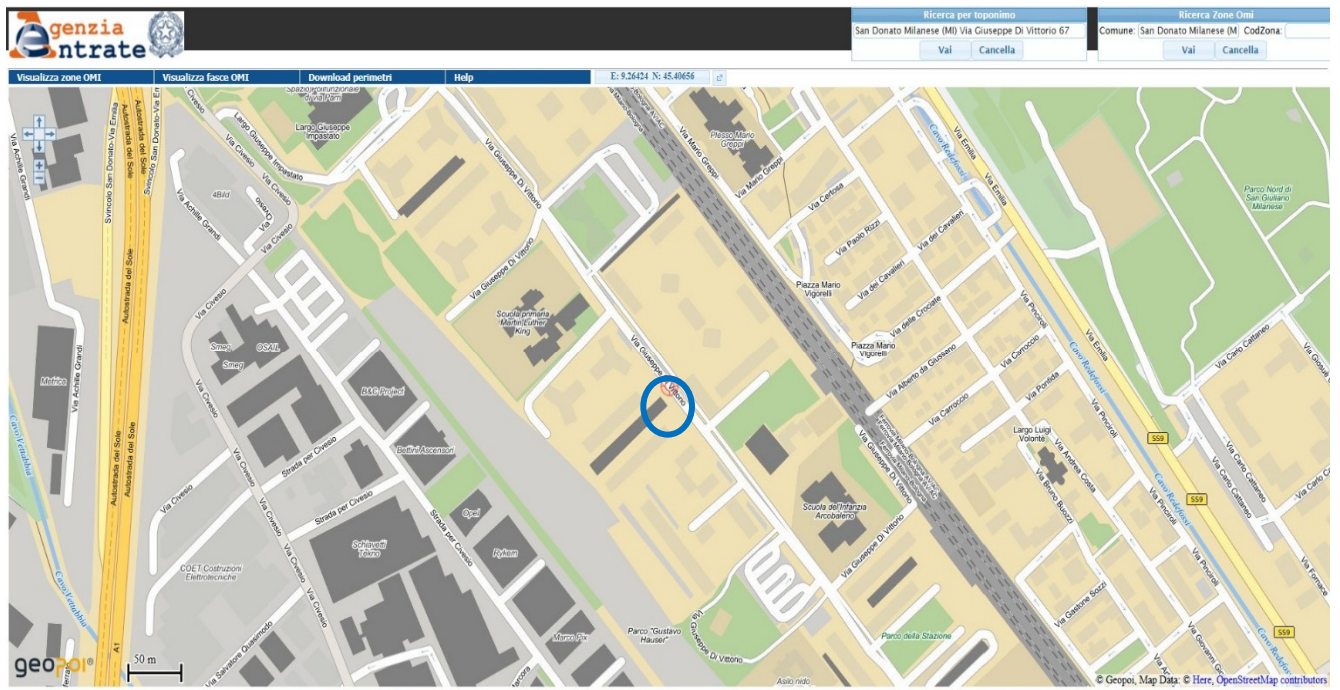
Il valore dell’immobile è stato determinato da una verifica tra gli indici di valore rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell’anno 2025 San Donato Milanese zona Centrale/Trivulzina/Bordolano/Metanopoli B1 e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l’area geografica per l’anno 2026.

IDENTIFICAZIONE DELLA ZONA DA GEOPOI – PORTALE AGENZIA DELLE ENTRATE

9. Zona D31 – visualizzazione fascia OMI

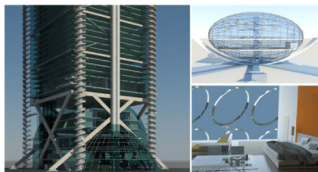


STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI
www.studioarkterzaghi.it



RG n° 1047-2025: Tribunale Milano \ TRZ903CTU426
Procedimento: Condominio G. di Vittorio
Giudice: Dott. Carlo Stefano Boerci

Data: 09/03/2026
Oggetto: pignoramento
CTU: Arch. Rossana Terzaghi



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: SAN DONATO MILANESE

Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA,%20BORDOLANO,%20METANOPOLI

Codice zona: B1

Microzona: 0

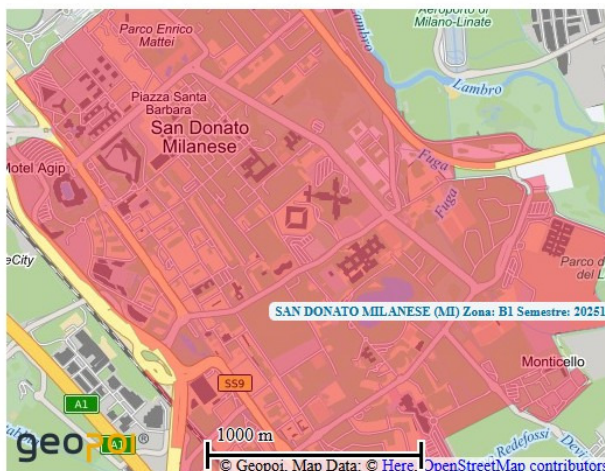
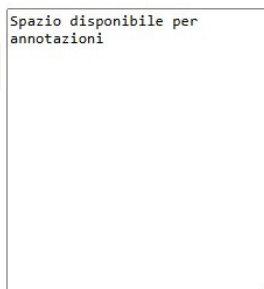
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1950	2950	L	7,8	12,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	3000	3900	L	12,6	16,2	L
Box	Normale	1000	1800	L	4,2	7,3	L
Ville e Villini	Normale	2000	3100	L	7,3	11,7	L
Ville e Villini	Ottimo	3200	3900	L	11,8	13,7	L

Stampa

Legenda



Valori Borsino Agenzia Entrate - Geoportale Agenzia Entrate - Via Giuseppe di Vittorio n.67- San Donato Milanese (Mi)

AGENZIA DEL TERRITORIO 2025 SEMESTRE 1

Valore mercato Euro/mq

Abitazione civile stato normale vendita: prezzo min. € 1.950,00/mq prezzo max. € 2.950,00/mq

Abitazione civile stato ottimale vendita: prezzo min. € 3.000,00/mq prezzo max. € 3.900,00/mq

AGENZIE IMMOBILIARI ANNO 2025

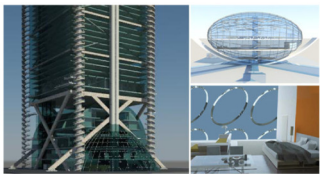
Valore mercato Euro/mq

Abitazione civile stato normale vendita: prezzo min. € 1.900,00/mq prezzo max. € 2.850,00/mq

Abitazione civile stato ottimale vendita: prezzo min. € 2.900,00/mq prezzo max. € 3.500,00/mq

9.1. Valutazione LOTTO 001

I coefficienti applicati nella stima sono indicati nella LLPP circolare 12480 26 marzo 1966 solitamente utilizzati per il calcolo millesimale che consentono di valutare lo stato effettivo di ogni locale in base alla esposizione, ubicazione, stato manutentivo, destinazione e funzionalità. Si precisa inoltre che il coefficiente di funzionalità è determinato da una tabella di valori variabili a seconda della distribuzione interna e dello stato dei locali poiché riguarda la sommatoria delle superfici virtuali di tutti gli ambienti costituenti l'alloggio determinate dagli altri coefficienti. Mentre il coefficiente di manutenzione è definito da una tabella di valori che



riguardano lo stato manutentivo dell'edificio (parti condominiali), l'età di costruzione e la sua categoria. Determinando così l'uso e lo stato reale di ogni locale.

Il calcolo per la stima viene eseguito partendo dallo stato ottimale dell'unità immobiliare al quale vengono applicati i coefficienti riduttivi calcolati per ogni locale allo stato in cui si trova al momento del sopralluogo. Considerato però che il valore dell'Agenzia delle Entrate è indicato solo per le abitazioni civili A/2 e non per le abitazioni economiche A/3 verrà considerato come dato di partenza lo stato normale e non ottimale.

10. CONSISTENZA UNITÀ IMMOBILIARE:

Descrizione	Superficie commerciale	Unità di misura	Coefficiente	Superficie commerciale finale
APPARTAMENTO	84.87 mq	mq	1,00	84.87 Mq
BALCONI	5.53 mq	mq	0.30	1.66 Mq
CANTINA	5.12 mq	mq	0.25	1.28 Mq
VIA DI VITTORIO n.67 SAN DONATO MILANESE - (MI)				87.81 Mq

COEFFICIENTI UNITÀ IMMOBILIARE ALLO STATO ATTUALE

coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	Coefficiente orientamento	Coefficiente di prospetto	Coefficiente di luminosità	Coefficiente di altezza	Coefficiente funzionalità	Coefficiente manutenzione
0,81	0.79	0,85	0,82	0.94	1.00	1.03	0,65

Totale media moltiplicazione coefficienti riduttivi = 0.86

Il valore unitario di partenza risulta dalla media dei valori massimi dello *stato normale* ricavati tra l'Agenzia del Territorio pari a € 2.950/mq e le Agenzie immobiliari € 2.850/mq = $2.950,00 + 2.850,00 = 5.800 / 2 =$ € 2.900,00/mq

Su questo valore pari a € 2.900,00/mq va applicato il coefficiente riduttivo:

€ 2.900,00 x 0,86 = 2.494,00 €/mq

Valore unità immobiliare = 2.494,00 € x 87,81 mq = **€ 218.998,14**

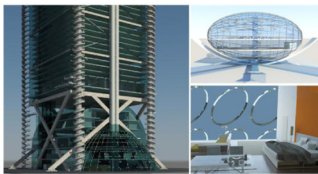
10.1. Adeguamenti e correzioni della stima

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 1	€ 218.998,14
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 10.949,91

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale
a carico dell'acquirente - indicative:

€ 4.976,62



Prezzo base d'asta lotto 01 al netto delle decurtazioni LIBERO: € 203.071,61

Prezzo base d'asta lotto 01 al netto delle decurtazioni OCCUPATO: 30% € 142.150,13

Totale debiti condominiali ANNI 2024-2026 E SPESE STRAORDINARIE 2023:

€ 3.254,32 + € 9.093,00 + € 4.331,21 = € 16.678,53

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato.

Non esistono contratti regolari pertanto non viene quantificato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Rossana Terzaghi 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: 07/07/2026


L'Esperto Nominato

ALLEGATI

- A. ELENCO TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI-SEQUESTRI-ISCRIZIONI IPOTECARIE
- B. FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE DEI/I BENE/I
- C. PLANIMETRIA CATASTALE E RILIEVO
- D. DEBITI CONDOMINIALI
- E. REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- F. DICHIARAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
- G. VERBALE ACCESSO CUSTODE GIUDIZIARIO
- H. DICHIARAZIONE DELL'ANAGRAFE
- I. PRATICHE EDILIZIE
- L. ATTO DI COMPRAVENDITA E ALLEGATI E APE
- M. COPIA PRIVACY
- N. INVIO ALLE PARTI