

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 385/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Solaio sottotetto ad uso magazzino in Milano (MI) - Via Pontida n. 1



INDICE SINTETICO

CORPO A

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via Pontida, 1

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 311, particella 84, subalterno 74

CORPO B

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via Pontida, 1

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 311, particella 84, subalterno 75

CORPO C

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via Pontida, 1

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 311, particella 84, subalterno 76

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi (occupati da terzi senza titolo come deposito di beni mobili senza valore economico).

Contratti di locazione in essere

Non sono presenti contratti di locazione/comodato d'uso attivi e registrati presso l'Agenzia delle Entrate e aventi l'esecutato quale dante causa.

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 43.000,00



LOTTO 001

(Solaio sottotetto ad uso magazzino al quarto piano)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano in via Pontida n. 1, solaio sottotetto ad uso magazzino al quarto piano della superficie commerciale di 15,00mq, composto da un unico spazio unito ai Corpi B e C (di seguito descritti) e al corridoio comune senza alcuna separazione; al sottotetto si accede da via Pontida al numero civico 1, mediante androne comune, scala comune ai piani e di accesso al locale sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/3 di piena proprietà dell'immobile di

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/3 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 311, particella 84, subalterno 74.

Dati classamento: categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie totale 15 mq, rendita catastale € 22,31.

Indirizzo: Via Pontida n. 1, piano 4.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 11/06/1982 Pratica n. 706998 in atti dal 23/09/2002 (n. 4258.1/1982), notifica effettuata con protocollo n. MI0038501 del 18/01/2005 e superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale del magazzino, depositata il 11/06/1982, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Magazzino (da nord in senso orario): stessa proprietà (sub. 75); corridoio comune; proprietà di terzi; via Pinamonte da Vimercate.

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

Nessuna.

CORPO B**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Milano in via Pontida n. 1, solaio sottotetto ad uso magazzino al quarto piano della superficie commerciale di 14,00mq, composto da un unico spazio unito ai Corpi A e C (in precedenza e di seguito descritti) e al corridoio comune senza alcuna



separazione; al sottotetto si accede da via Pontida al numero civico 1, mediante androne comune, scala comune ai piani e di accesso al locale sottotetto.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/3 di piena proprietà dell'immobile di -

1.8. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/3 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 311, particella 84, subalterno 75.

Dati classamento: categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie totale 14 mq, rendita catastale € 20,45.

Indirizzo: Via Pontida n. 1, piano 4.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 11/06/1982 Pratica n. 707003 in atti dal 23/09/2002 (n. 4259.1/1982), notifica effettuata con protocollo n. MI0038501 del 18/01/2005 e superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale del magazzino, depositata il 11/06/1982, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.9. Coerenze

Magazzino (da nord in senso orario): stessa proprietà (sub. 76); corridoio comune; stessa proprietà (sub. 74); via Pinamonte da Vimercate.

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

Nessuna.

CORPO C

1.11. Descrizione del bene

In Comune di Milano in via Pontida n. 1, solaio sottotetto ad uso magazzino al quarto piano della superficie commerciale di 15,00mq, composto da un unico spazio unito ai Corpi A e B (in precedenza descritti) e al corridoio comune senza alcuna separazione; al sottotetto si accede da via Pontida al numero civico 1, mediante androne comune, scala comune ai piani e di accesso al locale sottotetto.

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/3 di piena proprietà dell'immobile di -

1.13. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/3 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 311, particella 84, subalterno 76.



Dati classamento: categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, superficie totale 15 mq, rendita catastale € 20,45.

Indirizzo: Via Pontida n. 1, piano 4.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 11/06/1982 Pratica n. 707006 in atti dal 23/09/2002 (n. 4257.1/1982), notifica effettuata con protocollo n. MI0038501 del 18/01/2005 e superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale del magazzino, depositata il 11/06/1982, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.14. Coerenze

Magazzino (da nord in senso orario): proprietà di terzi; corridoio comune; stessa proprietà (sub. 75); via Pinamonte da Vimercate.

1.15. 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 (MI)

Fascia/zona: Centrale/TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Quartiere Sarpi, Garibaldi-Porta Nuova, Brera, Parco Sempione.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100 m e a circa 500 m dalla fermata MM4 monumentale, MM2 Porta Garibaldi e Stazione FS Garibaldi.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Tangenziale Est Milano A51 e circa 6,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra, oltre sottotetto, affacciato su strada e su cortile comune, avente morfologia a "C" angolare, in aderenza ad altri fabbricati, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura a falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato e cemento decorativo di colore grigio al piano terra e in intonaco di colore giallo agli altri piani;
- Accesso: portone in legno;



- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

CORPI A + B + C

Solaio sottotetto ad uso magazzino ubicato al quarto piano costituito da unico spazio, senza alcuna separazione e in continuità con il corridoio comune, raggiungibile dalla strada, mediante androne comune, scala comune di accesso a i piani e al sottotetto; al magazzino si accede da via Pontida al numero civico 1.

Magazzino (quarto piano sottotetto):

- esposizione: unica ovest;
- pareti: in mattoni faccia a vista;
- soffitti: in travi, travetti e arcarecci di legno a vista;
- pavimenti: in battuto di cemento e piastrelle di cotto;
- serramenti esterni: assenti;
- porta ingresso: assenti;
- porte interne: assenti;
- servizi igienici: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: del tipo a vista;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- altezza locali: varie, da circa H=80cm (min) a circa H=2,70m (max);
- condizioni generali: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni fanno parte di un edificio residenziale, ubicato in zona centrale della città (Quartiere Porta Volta e Porta Nuova), in un'area caratterizzata da edilizia con una alta densità abitativa e una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio angolare di quattro piani fuori terra oltre sottotetto, avente morfologia a "C", in aderenza ad altri fabbricati, e tipologia di edificio pluripiano, affacciato su strada e su cortile, realizzato presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada da via Pontida al numero civico 1.

2.5. Certificazioni energetiche

Non sono presenti e registrate certificazioni APE attive al CEER di Regione Lombardia.



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 20/10/2025 con il Custode Giudiziario Avv. Noemi Topino e con l'Amministrazione Condominiale, che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari, è stato possibile rilevare che i beni pignorati risultano liberi ovvero occupati senza alcun titolo da terzi come deposito di beni mobili privi di valore economico (vedasi verbale di accesso del Custode Giudiziario).

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato di stato civile libero, risulta iscritto (All. 5).

Unitamente al certificato sopra indicato sono allegati alla presente relazione i certificati contestuali di stato civile, di stato di famiglia, di esistenza in vita, di residenza dei comproprietari del bene oggetto di procedura esecutiva (All. 5).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano registrati contratti di locazione/comodato d'uso, attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate, aventi l'esecutato quali dante causa per l'immobile oggetto della procedura (All. 7).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio

4.1. Attuali proprietari



(dal 16/04/2002 - ante ventennio - ad oggi), proprietà per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione, devoluta per testamento olografo pubblicato del 22/07/2002 con atto rep. 21479 a firma del al Notaio

registrata all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il 25/07/2002 al n. 5075 Serie 1, presentata all'Ufficio del Registro di Milano 1 il 15/10/2002 al repertorio n. 23/143, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 16/12/2006 ai nn. 103728/61086.

Si segnala l'atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio del 19/04/2004 al repertorio n. 24601/4770, trascritto all'Agenzia delle Entrate Milano 1 il 22/04/2004 ai nn. 28719/16155.

Si segnala che i beni oggetto di procedura sono pervenuti ai sopra indicati eredi per morte d proprietario per il diritto di 1/1 di piena proprietà in virtù di at-



to di compravendita a firma del Notaio il 27/09/1982 al repertorio 32542, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 18/10/1982 ai nn. 30764/24489.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio alla data del 06/05/2025, e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dal Custode Giudiziario Avv. Noemi Topino mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 per nominativo e immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 14/10/2025 (All. 4) si evince che:

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

- ⌚ Domande giudiziali o altre trascrizioni
Nessuna
- ⌚ Misure Penali
Nessuna.
- ⌚ Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite
Nessuna.
- ⌚ Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso
Nessuna.

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

- ⌚ Iscrizioni
 - Ipoteca giudiziale, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 12/03/2014 ai nn. 11837/1677, stipulata il 12/02/2014 da atto giudiziario del Tribunale di Brescia, repertorio 1019, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di

Importo ipoteca:

- ⌚ Pignoramenti
 - Pignoramento del 07/04/2025, atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Brescia, repertorio n. 2231, trascritto il 23/04/2025 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 28077/20451, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di

Si segnala che il pignoramento procede per la somma di

- ⌚ Altre trascrizioni
Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo il quale ha comunicato l'assenza di quote millesimali per le unità immobiliari poste nel solaio al piano sottotetto di proprietà dell'esecutato e contestualmente l'assenza di pendenze verso il con-



dominio, indicando inoltre che il medesimo condomino è privo di regolamento (All. 8). Ciò detto, si rileva dunque l'assenza di spese condominiali per i beni oggetto di pignoramento.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento pignorato: 0,00/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno e che le spese sotto indicate sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 0,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 0,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 0,00.

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non indicate.

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che alle unità immobiliari competono il diritto di comproprietà spettanti su tutto quanto, nel fabbricato di cui fanno parte, è considerato di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini a norma del Regolamento di Condominio e ai sensi di legge, come indicato nell'atto di provenienza (All. 3).

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva dell'edificio riconducono alla costruzione avvenuta negli primi decenni del secolo scorso, come indicato peraltro da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Milano, di cui in seguito (All. 6).

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019, approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019 e successivo variante al Piano delle regole con delibera del Consiglio Comunale n. 44/2023 del 03/07/2023.

Il fabbricato, all'interno della Disciplina del Piano del Territorio del Piano delle Regole (PdR), ricade nel NAF - Nucleo di Antica Formazione (Art. 2.2.a.i) all'interno degli "Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo" (Art. 19.2.b), di cui all'art. 18 e 19 delle Norme di Attuazione (NdA) del PdR (Tav. R03).

I Nuclei di Antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione (Art. 18.1) e sono qui individuati (Art. 18.2):

- a) i complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;
- b) la composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale;



- c) i complessi edilizi con valore architettonico intrinseco;
- d) gli immobili con valore estetico-culturale-ambientale;
- e) gli immobili non ricadenti nelle precedenti categorie.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

In particolare per il fabbricato sono consentiti

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive (Art. 19.2.b NdA PdR);
- Classe geologica: Classe II - fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44 NdA PdR)
- Giudizio di sensibilità paesistica: 5 - classe di sensibilità molto alta (All. 1 del DdP) (Tav. Rall.01).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Atti di fabbrica n. 75112/9475 del 16/10/1884

A seguito di richiesta del fascicolo edilizio del fabbricato dello scrivente del 13/11/2025 con protocollo n. 11101 (PG 2025/611978) il Comune di Milano ha trasmesso allo scrivente in data 23/12/2025 un fascicolo edilizio (LE 949 del 20/04/1950 - Atti 38345/5767) relativo ad un deposito/autorimessa di un piano fuori terra esistente all'interno del cortile dell'edificio in oggetto, tuttavia non pertinente rispetto alla presente procedura esecutiva.

Successivamente lo stesso Comune di Milano ha inviato in data 06/03/2026 e 19/03/2026 la documentazione richiesta presente, segnalando che il fabbricato di via Pontida 1 è stato costruito entro l'anno 1927, come da pratica edilizia presentata dal sig. _____

_____ il 15/10/1884 al protocollo generale 75112/9475 riparto 9, con richiesta di licenza di abitabilità del 01/07/1886 al protocollo 46505/7205 e rilascio della licenza del 10/07/1886 (All. 6).

Ciò detto, tuttavia, gli elaborati grafici del fabbricato allegati e disponibili presso l'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco non hanno individuato e rappresentato il piano sottotetto dove sono ubicati i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

7.2. Conformità edilizia

Ad oggi non è possibile esprimersi in relazione alla conformità dei beni oggetto di procedura esecutiva per l'assenza della documentazione edilizia relativa agli elaborati grafici del piano sottotetto del fabbricato, fermo restando la regolarità edilizia dell'intero fabbricato di via Pontida 1.

Si segnala tuttavia che, tenuto conto dello stato di fatto e della documentazione grafica disponibile del sottotetto (planimetrie catastali di cui al punto successivo 7.3, ndr) appare probabile che siano intervenute nel corso degli anni variazioni e modifiche nella distribuzione degli spazi interni del sottotetto, non documentati nel titolo edilizio disponibile, con la presenza di limite/i di demarcazione della proprietà delle tre unità immobiliari (divise in tre parti con tramezzi e porte o in unico corpo) con il corridoio comune, allo stato attuale non separati.

Ciò detto, si rileva che a parere dello scrivente la difformità tra lo stato di fatto e la (unica) rappresentazione grafica presente, ovvero la planimetria catastale, potrà essere regolarizzabile con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Milano, con successivo eventuale rilascio della concessione, se assentita, nel rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, e contestualmente provvedere al ripristino dei luoghi coerente con tale regolarizzazione edilizia e con le planimetrie catastali, ottenendo dunque la separazione tra le parti comuni e le unità immobiliari oggetto di esecuzione.



Costi stimati pratica edilizia: € 1.000,00 esclusi diritti fissi.

Costi ripristino dei luoghi: € 1.500,00.

Non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia degli immobili.

7.3. Conformità catastale

CORPI A + B + C

Al sopralluogo i solai sottotetto ad uso magazzino risultavano non conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate in data 11/06/1982.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con deposito di nuova planimetria catastale, se necessario, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, di cui al punto 7.2; in caso di ripristino dei luoghi coerente con l'attuale disposizione della planimetria catastale depositata non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Costi stimati: € 500,00 esclusi diritti fissi.

Gli immobili non sono conformi dal punto di vista catastale.

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari è stata calcolata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie, laddove presenti, calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), tenuto conto delle effettive quote di proprietà, come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Corpo A - magazzino	mq.	15,0	100%	15,0
Corpo B - magazzino	mq.	14,0	100%	14,0
Corpo C - magazzino	mq.	15,0	100%	15,0
		44,0		44,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1. 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard EVS 2016/2020 di TEGoVA).

9.2. Fonti d'informazione

- ✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2025

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/zona: Centrale/TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA

Codice zona: B18

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.700,00

- ✓ Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2024 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it

Periodo: 2° semestre 2024

Città: Settore Nord

Zona: 12 Repubblica – Porta Nuova

Tipologia: Depositi Magazzini s.p.p.

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 900,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.400,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

- ✓ Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo II° semestre 2025 - Annunci immobiliari

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 22/10/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/120970344/> (Vendocasa)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Antonio Rosmini

Superfici principali e secondarie: 109 mq



Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 199.000,00 pari a €/mq 1.825,68

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 179.100,00 pari a €/mq 1.643,11

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/09/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108595879/> (CFC Immobiliare)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Pinamonte da Vimercate

Superfici principali e secondarie: 20 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 25.000,00 pari a €/mq 1.250,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 22.500,00 pari a €/mq 1.125,00

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 19/11/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/95083040/> (Damare)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via della Moscova

Superfici principali e secondarie: 50 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 63.100,00 pari a €/mq 1.262,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 56.790,00 pari a €/mq 1.135,80

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, tenuto conto dello stato conservativo dell'unità immobiliare, considerati i coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario €/mq 1.100,00 per la tipologia magazzino.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino e locali di deposito	C2	44,0	€ 1.100,00	€ 48.400,00
				€ 48.400,00



9.4. 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 001	€ 48.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.420,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicativ e:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 42.980,00
arrotondato	€ 43.000,00

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 forfettario 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 DI DIVISIBILITÀ

Gli immobili, pignorati per la quota di 1/3, considerata la tipologia e la morfologia edilizia, tenuto conto dello stato di fatto e della comproprietà tra n. 3 (tre) soggetti, a parere dello scrivente risultano comodamente divisibili, previo il necessario ripristino dei luoghi della distribuzione degli spazi interni, come individuato nelle planimetrie catastali depositate in data 11/06/1982, con attribuzione di ciascuno dei tre solai sottotetto individuati ad ognuno dei tre comproprietari, fermo restando che non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia poiché non sono presenti gli elaborati grafici del sottotetto nel titolo edilizio messo a disposizione del Comune di Milano.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, tenuto conto che i beni risultano occupati da terzi senza titolo, fermo restando che non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia delle unità immobiliari e che appare in ogni caso necessario il ripristino dei luoghi.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia all'esecutato mediante raccomandata A/R e al creditore procedente a mezzo PEC (All. 09).

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.

ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;



Allegato 3 - Titoli di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 22/04/2026

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella

