



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale:

R.G. n. 752/2024 – [REDACTED];

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

Beni oggetto della valutazione: immobili siti in Comune di Paderno Dugnano (MI) – via Roma
170 – piano terzo (appartamento) e seminterrato (cantina e box)

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Milano, maggio 2026



INDICE

1 - INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....3

2 - LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.....4

3 - SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA ED ENERGETICA.....5

4 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....6

5 - SITUAZIONE IPOTECARIA.....7

6 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....9

7 - CRITERI DI STIMA..... 11

8 - CONSISTENZA E STIMA DI VALORE..... 12

9 - CONCLUSIONI..... 14



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale:

R.G. n. 752/2024 – [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

Beni oggetto della valutazione: immobili siti in Comune di Paderno Dugnano (MI) – via Roma
170 – piano terzo (appartamento) e seminterrato (cantina e box)

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1 - INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con nomina vistata dall'Ill.mo sig. Giudice in data 02/04/2025, il sig. Curatore ha designato quale perito per la liquidazione giusiziale di cui all'epigrafe il sottoscritto dott. arch. Roberto Galbiati [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con l'incarico di stimare i beni immobili di proprietà della [REDACTED], nonché di [REDACTED], costituiti da un appartamento di civile abitazione con annessa cantina pertinenziale, e da un box autorimessa, tutti ubicati in Comune di Paderno Dugnano (MI) – via Roma 170.



Al fine di espletare l'incarico affidatogli, lo scrivente ha accuratamente ispezionato gli immobili in questione, ha effettuato ricerche presso i pubblici uffici, specialmente presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano, ed ha consultato la documentazione d'archivio resa disponibile dallo studio del sig. Curatore.

Nel corso dei sopralluoghi, poi, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico degli immobili di cui si tratta; alcune delle foto scattate si trovano allegate alla presente relazione dalla n. 01 alla n. 08.

Definita la consistenza dei beni oggetto della valutazione, sono state quindi effettuate approfondite indagini di mercato volte in particolare a conoscere le condizioni attuali nonché le prospettive prossime future riferite ai più probabili prezzi potenziali praticati sul mercato immobiliare della zona ove si trovano ubicati i beni in oggetto.

Di seguito, dunque, vengono analiticamente esposti gli esiti dei sopralluoghi, delle indagini e delle valutazioni svolte dal sottoscritto C.T.U..

2 - LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il comune di Paderno Dugnano è situato immediatamente a nord della prima cintura periferica di Milano, in posizione compresa fra i comuni limitrofi di Cormano e Cusano Milanino a sud e Varedo a nord.

I beni oggetto della presente relazione si trovano ubicati nei pressi del limite ovest del territorio comunale, in fregio alla strada provinciale n. 44, a confine con il comune di Bollate. Trattasi di ambito a carattere prevalentemente residenziale con discreta presenza di attività industriali-artigianali di piccola e media dimensione, dotato comunque in sufficiente quantità



di servizi di tutti i generi: la prossimità al vicino centro storico garantisce infatti presenza di esercizi commerciali soprattutto al dettaglio, uffici pubblici e privati, sportelli bancari e postali, centri religiosi, ecc.. Discreta anche la presenza di linee di trasporto pubblico, soprattutto su gomma e su rotaia, che, percorrendo la strada provinciale n. 44, assicurano efficaci collegamenti con tutti i centri urbani circostanti, oltre che con il capoluogo di regione e provincia, Milano, il quale dista all'incirca cinque chilometri.

Gli enti immobiliari oggetto della presente relazione, fanno parte di un edificio residenziale-commerciale di dimensioni piuttosto consistenti, sito all'incrocio fra la stessa strada provinciale n. 44, la via Roma e la via Guglielmo Pepe; lo stesso edificio risulta dotato di un'ampia area di parcheggio pubblico che facilita la fruizione agli esercizi commerciali ubicati al piano terreno dell'edificio medesimo.

3 - SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA ED ENERGETICA

A seguito della recente revisione del PGT del Comune di Paderno Dugnano, l'edificio in questione si trova compreso in una zona facente parte degli "*Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario*", regolata dall'art. 26 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Su tale area non risulta gravante alcun vincolo particolare, ed anche la Classe Paesaggistica è definita di grado 2 – sensibilità paesaggistica bassa.

Dalla documentazione attualmente disponibile, non risulta possibile evincere quale sia i titoli edilizi in forza dei quali è stato costruito l'edificio nel quale si trovano gli immobili di cui si tratta, ovvero in virtù dei quali siano state eseguite eventuali modifiche successive alla situazione originaria degli stessi.



Tuttavia, considerato il fatto che la planimetria catastale in atti è quella originaria presentata dal costruttore al termine della realizzazione dell'edificio e che la stessa risulta conforme allo stato di fatto degli immobili, risulta possibile ritenere che la situazione urbanistico-edilizia degli immobili stessi sia del tutto regolare.

Al momento attuale, pertanto, stante quanto sopra, oltre che per una ulteriore serie di ragioni (tempi, costi, ecc.), non si è ritenuto opportuno acquisire ulteriore documentazione urbanistico edilizia; nel caso in cui dovesse invece risultare necessario, sarà possibile procedere, anche tramite una eventuale richiesta di accesso agli atti di fabbrica presso il Comune di Paderno Dugnano, alla acquisizione della documentazione ritenuta occorrente.

La documentazione attualmente disponibile, infine, non comprende l'Attestato di Prestazione Energetica; nel caso in cui si rendesse necessario, pertanto, occorrerà procedere alla redazione ed alla presentazione dello stesso A.P.E. al competente Catasto Energetico.

4 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dall'esame delle visure storiche catastali, acquisite presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Milano ed allegate alla presente relazione alle lettere "A" (visura appartamento e cantina) e "B" (visura box autorimessa), gli immobili oggetto della presente procedura di liquidazione risultano identificati e censiti al N.C.E.U. del Comune di Paderno Dugnano come segue:

- appartamento e cantina: Fg. 37 – mapp. 82 – sub. 17 – via Roma, 170 – scala A –
Piano 3-S1 – cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza vani 6 – mq. 105 – R.C. € 511,29;
- box autorimessa: Fg. 37 – mapp. 82 – sub. 86 – via Roma, 170 – Piano S1 – cat. C/6 –
Classe 4 – Consistenza mq. 14 – R.C. € 35,43.



Coerenze in corpo dell'appartamento, da nord in senso orario: appartamento altra proprietà e vano scale-ascensore; cortile comune; appartamento altra proprietà; via Roma.

Coerenze in corpo del vano cantina, da nord in senso orario: cantina altra proprietà; corridoio comune; cantina altra proprietà; terrapieno;

Coerenze in corpo del box autorimessa, da nord in senso orario: cortile comune; box altra proprietà; area di altra proprietà; box altra proprietà.

In forza di atto di acquisto sottoscritto in data 18/02/1988, a rogito notaio dott. Lucio Mottola – repertorio n. 52819, registrato a Desio in data 08/03/1988 al n. 929, i medesimi immobili risultano oggi intestati come segue:

- per la quota di 10/20: proprietà di [REDACTED]
[REDACTED];
- per la quota di 10/20: proprietà di [REDACTED]
[REDACTED];

Gli stessi immobili risultano attualmente occupati regolarmente dai proprietari sopra indicati, i quali li utilizzano quali propria residenza principale.

5 - SITUAZIONE IPOTECARIA

Come si evince dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ed allegate alla presente relazione alla lettera "C", gli immobili di cui si tratta, si trovano attualmente gravati dalle seguenti formalità:

- Nota del 01/03/2018 Reg. Part. 17972 – Reg. Gen. 26751: verbale di pignoramento



immobili emesso dal Tribunale di Monza contro la quota di proprietà di [REDACTED]
di entrambi gli immobili (appartamento e cantina – sub. 17, e box autorimessa – sub. 86)
per la somma di € 27.507,66 a favore di:

- [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di entrambi gli immobili (sub. 17 e sub. 86);
- [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di entrambi gli immobili (sub. 17 e sub. 86);
- [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di entrambi gli immobili (sub. 17 e sub. 86);
- Nota del 15/06/2018 Reg. Part. 58959 – Reg. Gen. 89181: verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Monza contro la quota di proprietà di [REDACTED] di entrambi gli immobili (appartamento e cantina – sub. 17, e box autorimessa – sub. 86) per la somma di € 27.585,78 a favore di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di entrambi gli immobili (sub. 17 e sub. 86);
 - [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di entrambi gli immobili (sub. 17 e sub. 86);
 - [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di entrambi gli immobili (sub. 17 e sub. 86);
- Nota del 20/12/2024 Reg. Part. 27891 – Reg. Gen. 40256: Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio emesso dal Tribunale di Milano contro la quota di proprietà di [REDACTED] di entrambi gli immobili (appartamento e cantina – sub. 17, e box autorimessa – sub. 86) a favore della [REDACTED]



6 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio condominiale nel quale sono inserite le unità immobiliari di cui si tratta, è costituito da un unico corpo di fabbrica di dimensioni piuttosto consistenti; lo stesso (foto 01) è disposto "in linea" e risulta composto da un piano terreno destinato ad esercizi commerciali collegati da un lungo porticato e da ulteriori cinque piani nei quali sono disposte circa quaranta unità immobiliari a destinazione residenziale servite da tre scale distinte; il complesso condominiale è inoltre completato da un piano interrato nel quale sono disposte le cantine pertinenziali ed i box autorimessa.

Le caratteristiche costruttive dello stesso edificio possono essere definite di tipo medio-signorile: struttura portante in cemento armato; tamponamenti a "cassa vuota"; copertura a falde con manto in tegole "marsigliesi"; rivestimenti di facciata, ivi compresi i parapetti dei balconi, in intonaco tinteggiato; serramenti di accesso ai vani scale in metallo e vetro; parti comuni interne dotate di pavimenti in pietra; tutte le scale sono inoltre dotate di impianto ascensore. Tutte le parti esterne e comuni si trovano in buone condizioni di manutenzione: non sono infatti state notate situazioni di particolare criticità.

L'appartamento di proprietà del Fallimento, è situato al terzo piano della scala A" dell'edificio ora descritto, e, come si evince dalla planimetria dello stesso che si trova allegata alla presente relazione alla lettera "D", è composto da un ampio ingresso – soggiorno, un locale cucina – pranzo, un corridoio – disimpegno, due servizi igienici, due camere da letto di cui una matrimoniale; l'immobile è inoltre dotato di un terrazzo con accesso dal locale soggiorno



e con affaccio sulla via Roma, nonché da un balcone con accesso dalla cucina ed affaccio sul cortile interno, nonché infine da un vano cantina posto al piano interrato.

Come di evince dalle fotografie allegate alla presente relazione dalla n. 02 alla n. 08, anche le finiture interne dell'appartamento, nonostante risalenti all'epoca della costruzione, sono comunque di tipo medio signorile: i pavimenti sono tutti in piastrelle di grès, con esclusione dei pavimenti delle camere da letto, che sono in parquet; la cucina ed entrambi i servizi igienici hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica; i serramenti interni sono in parte (camere da letto e servizi igienici) in legno tamburato, ed in parte (cucina e disimpegno) in legno e vetro a riquadri in stile "inglese"; i serramenti esterni hanno invece telaio in legno mordenzato naturale e specchiature in vetrocamera liscio trasparente con avvolgibili in pvc..

La dotazione di impianti a servizio dell'unità immobiliare in oggetto, è tale da risultare atta a garantire un buon grado di confort unitamente ad un altrettanto sufficiente grado di sicurezza: l'impianto elettrico è realizzato interamente sotto traccia, con rete di distribuzione derivata da un quadretto generale dotato di dispositivo "salvavita" e punti di utenza e comando ad incasso eseguiti con impiego di materiali di primaria marca; l'impianto idrico sanitario (alimentato dalla medesima caldaietta a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento), è atto a supportare in modo sufficiente le necessità delle utenze (servizi igienici e cucina), mentre gli apparecchi sanitari e le relative rubinetterie installate sono entrambi prodotti di primaria marca e buona qualità; l'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo con caldaietta a gas, garantisce una buona irradiazione di calore attraverso termosifoni in alluminio correttamente alloggiati in prossimità dei serramenti esterni; l'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto di raffrescamento estivo del tipo a "split", di impianto video-citofonico collegato al quadro posto all'ingresso della scala comune con possibilità di comando elettrico per l'apertura del portoncino esterno condominiale, di impianto



centralizzato di antenna TV satellitare, di linea dati e telefonica fissa e di impianto di allarme di tipo volumetrico.

Il vano cantina risulta invece dotato di pavimentazione in piastrelle di grès, con pareti intonacate al "civile" e porta di accesso in metallo.

Il box auto, infine, che come si evince dalla planimetria allegata alla presente relazione alla lettera "E" è costituito da un vano rettangolare con accesso diretto dal cortile comune, ha pavimento in grès, pareti in intonaco rustico tinteggiato e porta di accesso in metallo.

Per quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo, sia l'appartamento che le relative pertinenze (box e cantina) si trovano in condizioni di manutenzione giudicabili buone, tali da garantire adeguate condizioni di abitabilità ed agibilità.

7 - CRITERI DI STIMA

Si ritiene comunemente che un buon presupposto per una serena valutazione, sia l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possano essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio di stima.

A tal fine, relativamente alla ragione pratica per cui è richiesta la stima redigenda, si è ritenuto che, tra i fondamentali criteri di stima, quello del "Valore di mercato" o "Metodo Comparativo", sia il più aderente al caso in esame in quanto consente di prevedere la convertibilità in moneta del bene da stimare.

Questo metodo infatti, è interamente improntato alle leggi che regolano il mercato immobiliare e tratta, in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su



piazze concorrenziali equiparate, l'analisi e la comparazione di beni simili oggetto di vendite od offerte recenti, permettendo così di determinare il "più probabile valore" del bene studiato.

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui sia noto il prezzo di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta; il risultato del processo di analisi e comparazione, rappresenta perciò il momento della verità in quanto determina un prezzo certo di mercato.

8 - CONSISTENZA E STIMA DI VALORE

La consistenza delle unità immobiliari in esame è stata desunta dalla verifica delle medesime effettuata nel corso del sopralluogo, nonché mediante un sommario rilievo planimetrico di controllo e riscontro. Dalle verifiche compiute, dunque, applicando alle diverse destinazioni i coefficienti parametrici comunemente impiegati al fine di determinare la consistenza commerciale degli immobili, si è pervenuti a determinare la consistenza medesima degli immobili di cui si tratta come dalla seguente tabella:

destinazione	superficie rilevata	coefficiente	superficie commerciale
appartamento piano terzo	95,00	1,00	95,00
terrazzo soggiorno	13,00	0,50	6,50
balcone cucina	5,50	0,50	2,75
cantina	4,40	0,25	1,10
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: mq.			105,35
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATA: mq.			105,00



La consistenza commerciale arrotondata del box auto, invece, è pari a circa mq. 14,00.

Avendo poi avuto riguardo relativamente alla natura ed alla destinazione dei beni, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi, svolgendo accurate indagini e raccogliendo numerosi dati di riferimento sia presso qualificati professionisti del settore operanti sulla piazza in esame, sia presso autorevoli organismi istituzionali quali l'Osservatorio Immobiliare attivato presso l'Agenzia delle Entrate, al fine avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di analisi e confronto.

Sono state altresì attentamente considerate le condizioni strutturali degli immobili con le relative pertinenze, dotazioni impiantistiche, ecc.. Si è inoltre tenuto debito conto del grado di vetustà degli immobili stessi. Ci si è soffermati a ben valutare le condizioni estrinseche di mercato ed il particolare periodo economico, confrontando i prezzi medi rilevati al momento attuale onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è fatto inoltre esplicito richiamo agli strumenti urbanistici vigenti nella zona al fine di accertare la destinazione prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio.

Pertanto, tenuto conto delle particolari caratteristiche degli immobili oggetto della presente stima, si ritiene opportuno determinare a corpo il valore complessivo dei singoli immobili, della intera proprietà e delle quote della stessa proprietà possedute da [REDACTED]

In condizioni di libera contrattazione, si applicano quindi i prezzi applicati a beni consimili che presentano pari condizioni di uso e conservazione. A tale scopo, assunte come sopra descritto le opportune informazioni sul mercato immobiliare circa i prezzi correnti richiesti per beni simili a quelli in oggetto, supposti gli immobili liberi da ipoteche, trascrizioni e/o gravami di alcun genere, considerato il buono stato di manutenzione in cui gli stessi si trovano, considerata infine la dotazione di impianti a servizio delle unità stesse, nonché le rispettive caratteristiche, il grado di conservazione e lo stato di funzionamento, si attribuiscono alle



unità immobiliari come descritte i seguenti valori unitari:

- appartamento e cantina: €/mq. 2.820,00;
- box auto: €mq. 1.150,00

Applicando detti valori unitari alle consistenze commerciali sopra individuate, il valore commerciale dei singoli immobili viene a determinarsi come risulta dalla seguente tabella:

descrizione	superficie commerciale	valore unitario	valore parziale
immobile residenziale (appartamento e cantina)	105,00	2.820,00	296.100,00
box auto	14,00	1.150,00	16.100,00

Arrotondando opportunamente gli importi parziali sopra determinati, risulta possibile affermare che il valore commerciale dei singoli immobili, ovvero delle quote di comproprietà degli stessi possedute da [REDACTED], e conseguentemente il valore complessivo del cespite immobiliare oggetto della presente relazione nonché il valore totale delle quote possedute da [REDACTED], vengano a configurarsi come risulta dalla tabella che segue:

descrizione	valore intera proprietà	valore quota [REDACTED] (50%)
immobile residenziale (appartamento e cantina)	296.000,00	148.000,00
box auto	16.000,00	8.000,00
Valori commerciali complessivi	312.000,00	156.000,00

9 - CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, considerati gli esiti del sopralluogo peritale, valutato il risultato delle analisi documentali e delle valutazioni effettuate, risulta in conclusione possibile



affermare che i valori parziali e totali dei beni siti in Comune di Paderno Dugnano – via Roma 170, di proprietà della liquidazione giudiziale [REDACTED], nonché i valori parziali e totali delle quote degli stessi beni possedute da [REDACTED], sono pari a cifre che, opportunamente arrotondate, ammontano ai seguenti valori:

- 1) Valore commerciale arrotondato dell'intera proprietà dell'immobile residenziale (appartamento e cantina):

€ 296.000,00

(diconsi euro duecentonovantaseimila/00)

- 2) Valore commerciale arrotondato dell'intera proprietà del box autorimessa:

€ 16.000,00

(diconsi euro sedicimila/00)

- 3) Valore commerciale totale arrotondato dell'intera proprietà degli immobili:

€ 312.000,00

(diconsi euro trecentododicimila/00)

- 4) Valore commerciale arrotondato della quota di possesso di [REDACTED] dell'immobile residenziale (appartamento e cantina):

€ 148.000,00

(diconsi euro centoquarantottomila/00)

- 5) Valore commerciale arrotondato della quota di possesso di [REDACTED] del box autorimessa:



€ 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)

6) Valore commerciale totale arrotondato della quota di possesso di [REDACTED]
dell'intera proprietà degli immobili:

€ 156.000,00

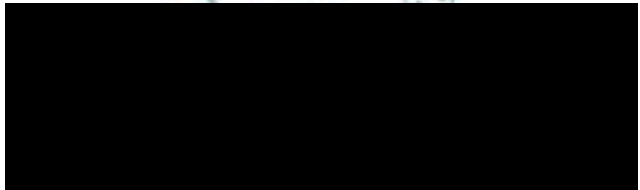
(diconsi euro centocinquantaseimila/00)

Tale è la conclusione a cui si è pervenuti con la serena convinzione di aver operato secondo giustizia.

Nella certezza di aver ottemperato all'incarico conferitogli, il sottoscritto Consulente Tecnico rimane a disposizione nel caso fossero necessari eventuali chiarimenti.

Milano, lì maggio 2026

Il C.T.U.
GALBIATI Roberto architetto



Elenco Allegati:

- A - Visura storica catastale immobile residenziale (appartamento e cantina) – sub. 17;
- B - Visura storica catastale box autorimessa – sub. 86;
- C - Visure ipotecarie;
- D - Planimetria catastale immobile residenziale (appartamento e cantina) – sub. 17;
- E - Planimetria catastale box autorimessa – sub. 86;
- Da 01 a 08 - documentazione fotografica

