

Tribunale di Milano  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

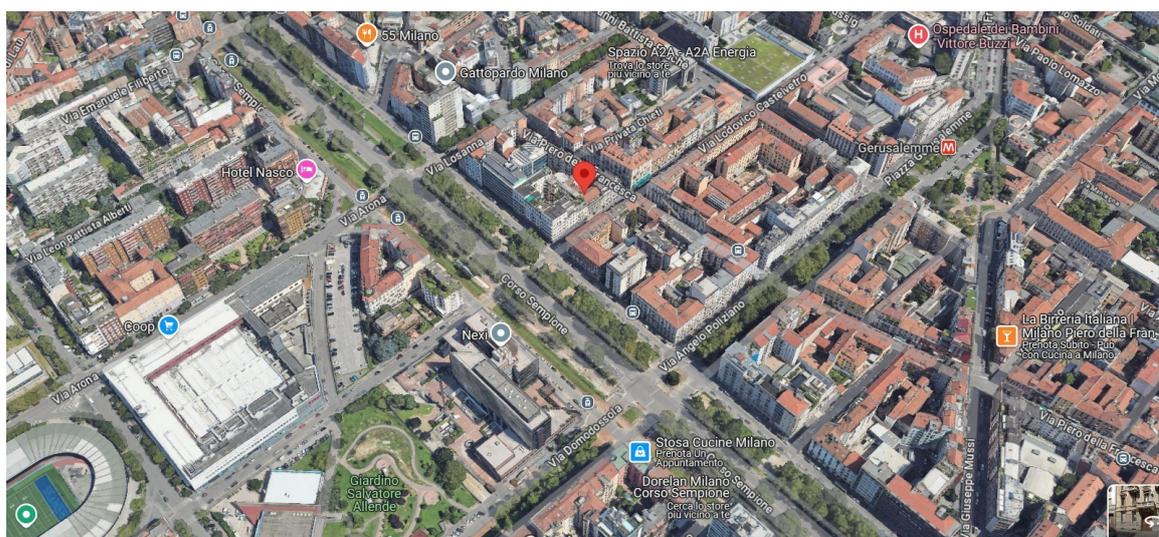
RG. 1034 /2024

Giudice delle Esecuzioni: dr.ssa Caterina TRENTINI

RELAZIONE DI STIMA

all. 6 copia per pubblicazione integr. del 24/04/25

LOTTO UNICO: appartamento di otto locali  
in Milano - zona Sempione, via Castelvetro n. 1



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco  
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano  
Email: [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

INDICE SINTETICO - LOTTO UNICO

Dati Catastali

Corpo unico

Beni in Milano via Castelvetro n. 1

Categoria: A/2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 260 particella 30, subalterno 705,

Stato occupativo

Occupato

Contratti di locazione in essere

Si, si veda pag. 5

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero per l'intero: € 1.170.000,00

# LOTTO UNICO

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO UNICO

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Castelvetro n. 1 ampio appartamento al primo piano (secondo fuori terra) con ascensore. Appartamento composto da ingresso, salone triplo soggiorno-pranzo, cinque camere, bagno completo e bagno di servizio, corridoi, cucina abitabile, due balconi con affaccio su via Castelvetro e su cortile interno, doppio ingresso da due corpi scale condominiali, oltre locale cantina al piano interrato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

CF

in regime di separazione dei beni

Comproprietari:

nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 8)

Intestati:

CF

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 260    Particella: 30    Sub.: 705**

dati classamento:

cat. A/2 classe 4 consistenza 10,5 vani, superficie: 218 m2 Totale escluse aree scoperte 217 m2 R.C. Euro 1.843,75

Indirizzo: VIA LODOVICO CASTELVETRO n. 1 Piano 1-S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/10/2012 Pratica n. MI0757208 in atti dal 17/10/2012 UFFICIOABITAZIONE (n. 81999.1/2012), l'unità immobiliare viene identificata dal sub. 705 con soppressione del sub. 703
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/04/2007 Pratica n. MI0333681 in atti dal 12/04/2007 DA ABITAZIONE-A UFFICIO (n. 30115.1/2007), l'unità immobiliare viene identificata dal sub. 703 con soppressione del sub. 7
- Impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare è identificata dal sub. 7

Mappali Terreni Correlati: Foglio 260 - Particella 30

Scheda catastale: del 17/10/2012, prot. n. MI0757208

#### 1.4. Coerenze

- Appartamento: vano scala comune, cortile interno e altro vano scala comuni, ancora cortile interno, proprietà di terzi alla particella 29, via Castelvetro, proprietà alla particella 31;
- Cantina: terrapieno sottostante al cortile interno, cantina di altra proprietà, corridoio comune, cantina di altra proprietà

#### 1.5. 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

Fascia/zona: semicentrale posta a nord di Corso Sempione, a circa 700 m. da Citylife, 1 km dall'Arco della Pace e dal quartiere di 'Chinatown'.

Destinazione prevalente: Residenziale con presenza di uffici e attività terziarie

Tipologia prevalente: tessuto urbano consolidato, abitazioni civili con edifici di quattro-cinque piani fuori terra

Urbanizzazioni: la zona è provvista di una ottima dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è a traffico intenso con scarsa possibilità di parcheggio.

Servizi offerti dalla zona: entro 500 m esercizi commerciali di quartiere (panificio, bar, tabaccaio, gelateria, pizzeria ecc.), ottimo mercato bisettimanale, scuola primaria e secondaria, giardinetti, ufficio postale, supermercato (Esselunga in via Losanna e Coop in via Arona), sportello bancomat, ospedale Buzzi, velodromo Vigorelli, ecc.

Principali collegamenti pubblici: la zona è ottimamente servita dalle linee del trasporto pubblico.

- MM linea 5 stazioni Gerusalemme e Domodossola a circa 400 m.,
- linee di superficie: a circa 150 m. fermata autolinee 43, 57; a circa 300 m. fermata linee tramviarie nn. 1, 19; a circa 500 m. n. 10 a circa 650 m. nn. 12, 14.
- Stazione Ferroviaria Garibaldi a circa 2 km.

Collegamento alla rete stradale provinciale: attraverso l'asse del Sempione è agevole il collegamento con tutta la rete principale urbana e con la rete extraurbana

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio signorile a destinazione residenziale, edificato intorno alla metà degli anni '20 del Novecento in stile 'vecchia Milano', costituito da cinque piani fuori terra compreso il piano sottotetto, oltre piano interrato.

- struttura: cemento armato e mattoni pieni;
- facciate: con lesene decorative in cemento, riquadri, capitelli e aperture in rilievo; i balconi sono con balaustre in cemento sul fronte principale e in profili di ferro sui fronti interni;
- copertura: a capriata, con struttura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in tegole;

- accesso: da via Castelvetro tramite portone che adduce ad un androne e ad un cortile interno. Dall'androne si accede alle scale comuni principali e al corpo ascensore, dal cortile si accede ad un secondo corpo scale (senza ascensore);
- scala: a rampe rettilinee rivestite in marmo e i pianerottoli d'arrivo ai piani in piastrelle tipo palladiana, balaustra in ferro battuto;
- ascensore: presente nella scala principale;
- impianto riscaldamento: centralizzato;
- portineria: no;
- impianto citofonico: presente e funzionante all'accesso
- condizioni generali dello stabile: discrete. Non si segnalano criticità tali da necessitare di interventi urgenti, però le facciate interna e esterna richiedono interventi manutentivi e gli intonaci lungo le scale condominiali richiedono alcuni ripristini.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano (MI) via Castelvetro n. 1 al primo piano (secondo fuori terra) con ascensore. Ampio appartamento con doppio accesso dai corpi scale condominiali (solo uno con ascensore), composto da ingresso, salone triplo soggiorno-pranzo, cinque camere, bagno completo e bagno di servizio, corridoio, cucina abitabile, due balconi con affaccio su via Castelvetro e su cortile interno, oltre locale cantina al piano interrato.

#### Appartamento

- esposizione: tripla, a sud-est su via Castelvetro il salone, due camere, un balconcino. A nord-ovest sul cortile interno tre camere e il bagno padronale. A nord-est sempre sul cortile interno, la cucina, il bagno di servizio, un balcone;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate di bianco e di colori tenui, ad eccezione di bagni e cucina dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in parquet posato a spina di pesce (salone e camere), in piastrelle di ceramica (cucina, bagni), in piastrelle in palladiana di marmo (un corridoio), in resina (ingresso e corridoio zona notte), in piastrelle in graniglia di cemento originali dello stabile (in una camera);
- infissi esterni: in legno con vetri singoli oscurati da scuri a scomparsa, originari dell'epoca di costruzione dello stabile (da mantenere);
- porta d'accesso: presente portoncino doppio, a doppio battente in legno sul corpo scale, in legno e vetro verso l'interno;
- porte interne: all'inglese (legno e vetro) con cornice a muro, originari dell'epoca di costruzione dello stabile;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia, presenti scaldacqua nei due bagni;
- imp. termico: centralizzato con caloriferi in ghisa, sono presenti le termovalvole;
- servizio igienico: bagno padronale completo con wc, lavabo, bidet, vasca e doccia presente predisposizione lavatrice; bagno di servizio completo con wc, lavabo, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente con macchina sul balcone e uno split nel salone;
- altezza dei locali: m. 3,45 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da ammodernare.

### Cantina

Unità di forma regolare posta al piano interrato e identificata con il n. 9 apposto sulla porta

- pareti: al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: anta in assi di legno, chiusura tramite lucchetto;
- altezza dei locali: m. 3,20 circa;
- condizioni generali: unità non visionata, si segnala la presenza di condotte condominiali a vista lungo la parete di fondo

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è sito in zona semi-centrale a nord-ovest della città, in zona Sempione. In una posizione baricentrica tra l'Arco della Pace, il nuovo quartiere di CityLife e via Paolo Sarpi (centro del quartiere cinese).

Si tratta di una zona vivace, caratterizzata dalla presenza di un tessuto commerciale di quartiere dinamico e dalla presenza di una distribuzione commerciale di media dimensione di buona qualità, ottimi i servizi e i collegamenti urbani con il servizio pubblico (MM, autolinee, tram), facilmente raccordata all'area metropolitana attraverso la rete stradale.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-046912/12 con certificato scaduto il 20/10/2022 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 216.67 kWh/m<sup>2</sup>a

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non presente

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

non fornita in ambito peritale

## 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode nominato in data 11/03/2024, l'appartamento risultava occupato in virtù di contratto di locazione registrato. L'accesso al bene per i rilievi di rito era concesso dal locatario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con prot. RG 10249 /25 per la presente u.i. è registrato il "contratto n.TNN 2014/3T/8838 per il quale non risultano adempimenti successivi effettuati alla data di scadenza naturale del 31/12/2017." L'AdE ha fornito copia della registrazione, mentre copia del contratto è stata fornita dal legale della debitrice eseguita.

Contratto stipulato il 12/12/2014 e registrato il 17/12/2014, locazione agevolata di immobile ad uso abitativo L.431/98 del tipo 3+2 dal 01/01/2015 al 31/12/2017, corrispettivo annuo euro 10.800,00 oltre oneri accessori di euro 700 al mese salvo conguaglio.

Locatrici le sig.re \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, locatario il signor \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ . Subentra alle locatrici il sig. \_\_\_\_\_ , di-  
 venuto proprietario in data 18/12/2018.

Disdetta del contratto inviata dal proprietario sig. \_\_\_\_\_ a  
 mezzo raccomandata ricevuta in data 18/06/2021, nell'ambito delle operazioni peritali  
 ne è stata fornita copia dall'Avvocato della sig.ra \_\_\_\_\_ , manca però la cartolina di  
 ritorno e quindi l'attestazione dell'avvenuta ricezione.

#### 4 PROVENIENZA (all. 2)

##### 4.1. Attuali proprietari

CF

Per la piena proprietà dell'intero, in regime di separazione dei beni  
 in forza di compravendita in autentica Notaio dr. AVAGLIANO Marco di Cornaredo in  
 data 18/12/2018 rep nn.14178/6734, trascritto a Milano 1 in data 21/12/2018-Registro  
 Particolare 67664 Registro Generale 98449

Contro la sig.ra \_\_\_\_\_ , cf.

Documenti successivi correlati:

- ⌚ Annotazione n. 2990 del 17/03/2021 AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE di revocatoria ordinaria ex. Art. 2901 c.c.
- ⌚ Annotazione n. 1355 del 23/02/2024 REVOCAZIONE con sentenza n. 7327/2023 emessa e pubblicata in data 26/09/2023 il Tribunale di Milano ha dichiarato inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti del l'atto di compravendita di cui sopra
- ⌚ Alla sig.ra \_\_\_\_\_ la piena proprietà dell'intero è pervenuta in virtù dei seguenti atti:
  - o Atto di divisione notaio Dott.AVAGLIANO Marco di Cornaredo del 12/12/2018 rep. nn. 14160/6723 trascritto a Milano 1 in data 14/12/2018-Registro Particolare 65984 Registro Generale 95886, con il quale è assegnato alla signora \_\_\_\_\_ il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 del bene, contro la figlia \_\_\_\_\_ .
  - In virtù del presente atto la sig.ra \_\_\_\_\_ acquisisce la piena proprietà del bene di cui aveva precedentemente ceduto la quota del 60% alla figlia (unitamente a maggiore consistenza) \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ , con atto di donazione notaio Dott. IANNELLO Pasquale di Milano del 30/11/2011 rep. nn. 130512/25439 trascritto a Milano 1 in data 02/12/2011-Registro Particolare 49660 Registro Generale 72690;
  - o Per la quota di 1/2 per successione in morte della madre, sig.ra \_\_\_\_\_ , nata a il \_\_\_\_\_ e deceduta il \_\_\_\_\_ , successione trascritta a Milano 1 in data 21/11/2000 - Registro Particolare 41046 Registro Generale 60093  
 Accettazione tacita trascritta a Milano 1 in data 02/12/2011 - Registro Particolare 49661 Registro Generale 72691
  - o Per la quota di 1/2 per successione in morte del padre, sig. \_\_\_\_\_ , nato ad il \_\_\_\_\_ e deceduto a il \_\_\_\_\_ , successione trascritta a

Milano 1 in data 25/01/2001 - Registro Particolare 2476 Registro Generale 3625.

Accettazione tacita trascritta a Milano 1 in data 02/12/2011 - Registro Particolare 49662 Registro Generale 72692

⌚ Il sig. \_\_\_\_\_ ha acquisito la proprietà di ½ in morte della moglie, sig.ra \_\_\_\_\_ sopra generalizzata.

Accettazione tacita trascritta a Milano 1 in data 02/12/2011 - Registro Particolare 49661 Registro Generale 72691

Precedenti proprietari

- o Al ventennio il bene era di proprietà di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in forza di compravendita in autentica Notaio dr. Giacosa Ginodi Gavirate in data 17/10/1963 rep n. 28801, trascritto a Milano 1 in data 21/10/1963 - Registro Particolare 58814 Registro Generale 146709

Contro

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione notarile sostitutiva in atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister-Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico con restrizioni per immobile e stampa delle relative note) alla data del 01/04/2024 si evince quanto segue:

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

⌚ Domande giudiziali o altre trascrizioni

[Domanda Giudiziale di revoca atti](#), del 21/05/2019 rep. n. 89 trascritta il 05/06/2019-Registro Particolare 28626 Registro Generale 42370, a favore di \_\_\_\_\_,

contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ sopra generalizzati

Grava tra gli altri sui beni per cui causa

⌚ Misure Penali

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata Eventuali note: nessuna

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

⌚ Iscrizioni

nessuna

🕒 Pignoramenti

Pignoramento del 02/10/2024 rep. 21864 trascritto il 23/10/2024 - Registro Particolare 52058 Registro Generale 70040 contro sopra generalizzati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di -

🕒 Altre trascrizioni

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo "Studio Venuti" con sede in Milano che ha fornito la documentazione da cui sono state tratte le informazioni che seguono. (all. 8).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: proprietà 149,252/1000

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Condominio Michelangelo. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2023: circa € 5.050,00 dei quali per riscaldamento € 2.184,95

Spese condominiali non pagate: dato non fornito

Spese condominiali non pagate riferite a tutti i condomini: circa € 11.500,00 relative per lo più all'immobile per cui causa

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non sono stati deliberati interventi che comportino spese straordinarie. Risulta esclusivamente deliberato l'incarico ad un tecnico per l'avvio della pratica prevenzione incendi.

Cause in corso: nessuna comunicata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna comunicata

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

Nulla da segnalare

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Immobile adattabile con modifiche del bagno

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in via Castelvetro e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

### 7.1. Pratiche edilizie (all. 4):

- ⌚ Autorizzazione del 07/11/1925 Atti n. 158867/22296/1925  
Licenza di occupazione n. 763 del 25/06/1926 atti n. 49779/11134
- ⌚ Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere, in data 08 /10/ 2012, Protocollo Generale n. 630272/2012, con il quale la destinazione urbanistica cambia da ufficio a abitazione

### 7.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare NON conforme.

Lo stabile nasce con destinazione residenziale, non è stata individuata la comunicazione con cui la destinazione dell'unità immobiliare passa da residenziale a ufficio, il cambio potrebbe essere stato denunciato solo al catasto. E' stata invece acquisita la comunicazione successiva con la quale l'u.i. passa da ufficio ad abitazione.

Quest'ultima è un cambio di destinazione senza opere, quindi non sono allegati disegni e per la distribuzione interna bisogna fare riferimento al precedente stato concessionato, che nella fattispecie sono gli atti di fabbrica.

Rispetto agli atti di fabbrica si osservano alcune difformità nella distribuzione interna (presenza di una stanza in più e salone più piccolo) e l'assenza del balcone - in fatto presente - che affaccia sul cortile interno.

Inoltre rispetto ai regolamenti attualmente vigenti si osserva la mancata realizzazione di un antibagno che separi il servizio igienico dalla cucina. La situazione è rimasta invariata fin dall'edificazione, ma essendo intervenuto un cambio di destinazione d'uso questo avrebbe dovuto prevedere il cambio 'con opere' e la formazione dell'antibagno.

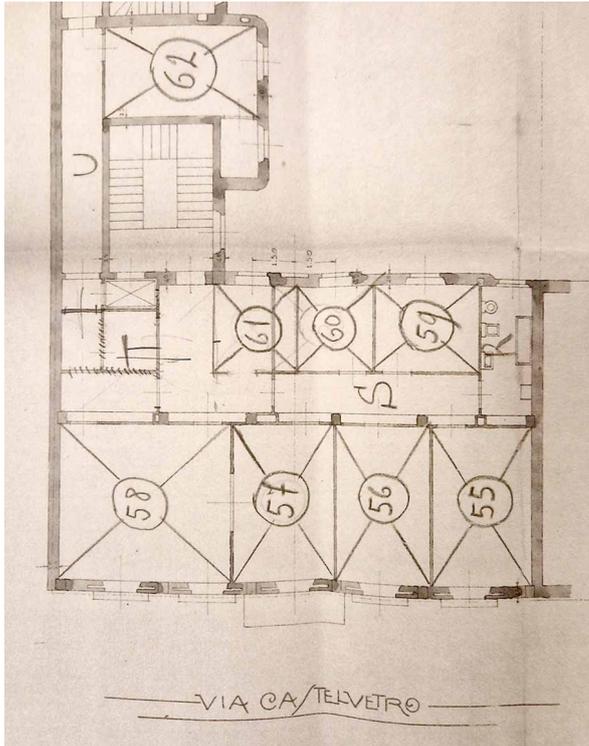
Per le opere interne la situazione è sanabile realizzando l'antibagno e presentando una pratica edilizia a parziale sanatoria (per l'eliminazione di una stanza) e per modifiche interne (l'antibagno).

Balcone. Gli atti di fabbrica sono relativi a due stabili siti in via Castelvetro 1 e via Canonica (ora via Piero della Francesca). Si osserva che la difformità ricorre anche sul prospetto di via Piero della Francesca. Inoltre il balcone dell'appartamento per cui causa è presente anche in tutti i piani soprastanti e, da un primo riscontro visivo, sembrerebbe coevo alla costruzione dello stabile. Si osserva anche che il balcone è presente nella pianta catastale del 1940 relativa al precedente sub. 7. La difformità può quindi essere annoverata come discrepanza costruttiva o come variante non essenziale e sanata o con una semplice dichiarazione di conformità da parte di un tecnico abilitato o con la presentazione di una pratica edilizia SCIA che interessi l'intero condominio.

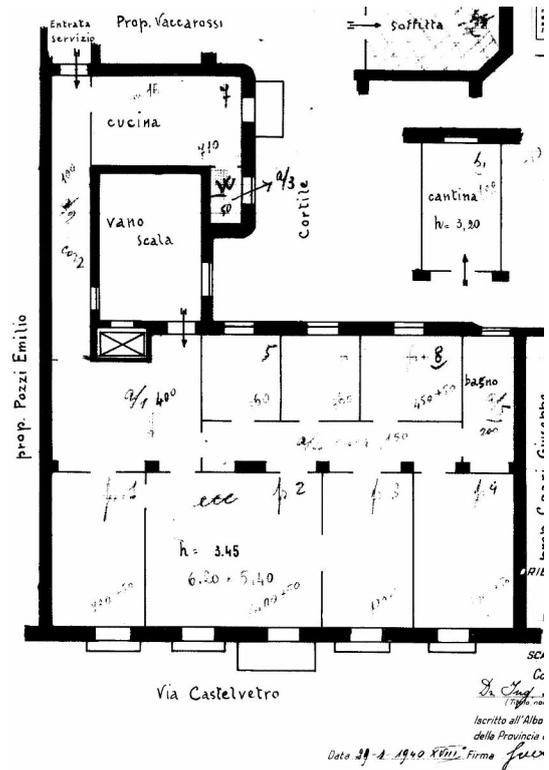
Costi stimati.

Opere interne. Approssimativamente € 2.500 per l'incarico ad un professionista abilitato per la presentazione della pratica edilizia, inclusa oblazione, esclusi iva e oneri accessori, approssimativamente € 1.500 per la formazione dell'antibagno.

SCIA condominiale. Si ipotizza un costo per l'immobile in oggetto non superiore a € 1.000,00



Estratto dagli atti di fabbrica, 1926



Scheda catastale del 1940



Estratto dall'ultima scheda catastale depositata

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata.

## 8 CONSISTENZA

## 8.1. 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 10750:2000 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	229,0	100%	229,0
balconi	mq.	3,3	30%	1,0
cantina	mq.	14,0	25%	3,5
		246,3		233
		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 sintetico comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. E' stata quindi condotta un'indagine sui beni venduti nella zona e in particolare in via Castevetro, evitando gli stabili d'angolo con affaccio su Corso Sempione e via Fauché. I dati rilevati sono stati comparati con le offerte di vendita in stabili signorili in via Piero della Francesca e via Castelvetro.

## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)-2° semestre 2019 e Valori dichiarati nelle compravendite. Per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

Abitazioni civili - stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 4.200 / prezzo max. 5.900 (Euro/mq)

Abitazioni civili - stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 6.000 / prezzo max. 8.200 (Euro/mq)

Periodo: 1° semestre 2024

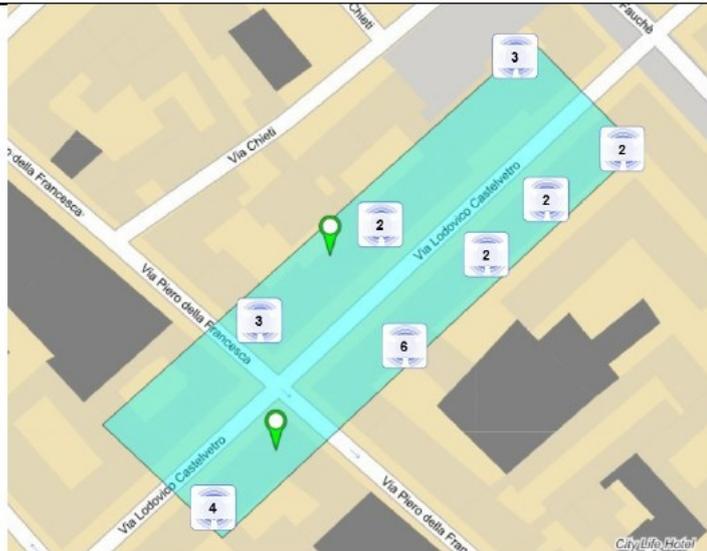
Abitazioni civili - stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 4.000 / prezzo max. 5.400 (Euro/mq)

Abitazioni civili - stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 5.500 / prezzo max. 8.200 (Euro/mq)

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra marzo 2021 (periodo a partire del quale sono inserite le superfici catastali) e novembre 2024 (ultimi dati disponibili) nell'area evidenziata dalla mappa					
data	cat	sup mq	prezzo €		€/mq
ott-24	A2	128	980000		7.656 €
set-24	A4	58	315000		5.431 €
set-24	A3	94	630000		6.702 €
lug-23	A4	51	303000		5.941 €
mag-23	A3	61	270000		4.426 €
lug-22	A3	71	512500		7.218 €
giu-22	A4	56	286630		5.118 €
nov-21	A4	79	370000		4.684 €
nov-21	A3	138	930000		6.739 €
lug-21	A3	71	390000		5.493 €
giu-21	A4	72	340000		4.722 €
giu-21	A4	90	366000		4.067 €
giu-21	A4	52	235000		4.519 €
<b>media</b>					<b>5.594 €</b>



Pubblicità di vendita, marzo 2025					
indirizzo		destinaz piano	sup mq	prezzo €	€/mq
via Castelvetro 1	ristrutturato	resid	25	230.000	9.200 €
stab. signorile	ammobiliato	p. R			
via Castelvetro ang. Corso Sempione	ristrutturato	resid	66	570.000	8.636 €
stab. Signorile, con ascensore		p. 1			
via Castelvetro	ristrutturato	resid	98	735.000	7.500 €
stab. Signorile		p. T			
via Castelvetro	buone condizioni	resid	75	475.000	6.333 €
NO ascensore		p. 1			
via Castelvetro 5	discrete condizioni	resid	87	445.000	5.115 €
stab. Signorile, con ascensore	serramenti da rifare	p. 2			
via Piero della Francesca	discrete condizioni	resid	75	475.000	6.333 €
NO ascensore		p. 1			

via Piero della Francesca 68 con ascensore	buone condizioni sottotetto	resid p. 3	209	1.050.000	5.024 €
via Piero della Francesca 42 NO ascensore	buone condizioni	resid p. 3	75	460.000	6.133 €

Si osserva che i valori indicati nel bollettino dell’Agenzia delle Entrate OMI, sono riferiti ad una zona molto ampia ed eterogenea, e che l’immobile oggetto di relazione si pone nella porzione urbana di maggiore prestigio. Si constata inoltre che i prezzi sono in costante crescita (si osservino le oscillazioni tra il 1° e il 2° semestre 2024).

Si acquisisce il valore più alto pubblicato dall’OMI di 8.200 €/mq e quindi per l’appartamento ristrutturato un valore di € 1.910.600,00. Per rendere comparabile l’immobile con quelli di fascia più alta si ipotizza un costo di ristrutturazione che tenga conto del rifacimento degli impianti, dei serramenti e la divisione dell’appartamento per un costo ipotetico di € 350.000,00, si ipotizzano poi interventi sulle facciate e sulle parti comuni per € 250.000,00. Il valore dell’appartamento scende quindi a € 1.310.600,00, si applica quindi un coefficiente di riduzione del 5% per il piano basso e si calcola quindi un prezzo di € 1.245.070,00, arrotondato € 1.250.000,00

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.

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore quota	Valore Complessivo
Abitazione	A2	233,0		€ 1.250.000,00
				€ 1.250.000,00

### 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	€ 1.250.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 62.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell’acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio calcolate forfettariamente	-€ 10.100,00
<u>Prezzo base d’asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 1.172.400,00
arrotondato	€ 1.170.000,00
 Prezzo base d’asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	 € 930.000,00

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone agevolato dichiarato è significativamente più basso rispetto a quelli indicati dal bollettino OMI all'attualità. Tenuto conto della zona, dello stato manutentivo e della superficie dell'unità immobiliare si ritiene che il canone minimo ammonti a euro 2.600.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

## CRITICITA' DA SEGNALARE

- Il canone di locazione agevolato dichiarato è significativamente più basso rispetto a quelli indicati dal bollettino OMI. La proprietà ha dichiarato di avere inviato formale comunicazione di disdetta del contratto; in ambito peritale è stata acquisita la lettera ma non l'attestazione dell'avvenuta consegna.
- Sono presenti violazioni e difformità edilizie, sanabili.

## ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e contratto di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Attestato Prestazione Energetica scaduto
- 10) Bollettino OMI
- 11) Certificati anagrafe

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, alla debitrice intervenuta e all'esecutato a mezzo PEC/email.

La presente relazione si compone di 14 pagine oltre copertina e allegati

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: 01/04/2025 con integrazione al 24/04/2025

I'Esperto Nominato  
arch. Sabrina Greco