

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 354.2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Carlo Stefano Boerci

Relazione di Stima
Abitazione + Box _ Via Nicola Romeo, 5 _ Milano



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Dott. Giuseppe Barone architetto &
agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale Albo
C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano
info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

Indice Sintetico

- **Identificazione Catastale _ N.C.E.U.**

Abitazione di tipo civile sita in Via Nicola Romeo, 5 in Milano _ Piano 4 - 5, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 649, particella n. 142 sub 719, piano 4-5, categoria A/2, classe 9, consistenza 9 vani, superficie catastale 195,00 m₂, escluse aree scoperte 185,00 m₂, rendita € 1.557,12.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	649	142	719	A/2	9	9 vani	195,00 m ₂ , escluse aree scoperte 185,00 m ₂	€ 1.557,12

BOX sito in Via Nicola Romeo, 5 in Milano _ Piano 4 - 5, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 649, particella n. 142 sub 719, piano 4-5, categoria A/2, classe 9, consistenza 9 vani, superficie catastale 195,00 m₂, escluse aree scoperte 185,00 m₂, rendita € 1.557,12.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	649	142	162	C/6	8	27,00 m ₂ ,	/	€ 184,07

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta occupata dall'esecutata.

- **Contratti di locazione in essere**

NON risultano contratti di Affitto registrati in capo all'esecutato.

- **Quote**

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

Proprietà per la **quota di 1/1** sulla debitrice esecutata.

- **Comproprietari** Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni** da libero: **€ 628.000,00**; da occupato: € 529.000,00.



- **Criticità da segnalare**

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



2



a. Premessa

Il giorno 18.04.2025, il Dott. Carlo Stefano Boerci, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale esperto estimatore, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'[Albo dei CTU degli Architetti](#) del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'[Albo dei CTU dei Dott. Agronomi](#) del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'[Ordine degli Architetti](#) della provincia di Milano al n. 19.937, all'[Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali](#) della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'III.mo G. E. di eseguire perizia estimativa nella procedura esecutiva immobiliare n. [354/2025 R.G. Es.](#), promossa da [Bersanetti Maria Bruna](#), creditore procedente.

b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

E' stato possibile acquisire gli estremi del titolo di provenienza che si allega ([doc. 1 – copia del titolo di provenienza](#)).

¶ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 4.07.2024 Reg. Particolare n. 34961 e Reg. Generale n. 46500, pubblico [Ufficiale Visconti Francesco Paolo](#), Repertorio 2843/1672 del 19.07.2024.

c. Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

Previo accordo con il custode giudiziario Avv. Francesca Frojo, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima.

Relazione di Stima

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo civile sita in Via Nicola Romeo, 5 in Milano _ Piano 4 - 5, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 649, particella n. 142 sub 719, piano 4-5, categoria A/2, classe 9, consistenza 9 vani, superficie catastale 195,00 m₂, escluse aree scoperte 185,00 m₂, rendita € 1.557,12.



BOX sito in Via Nicola Romeo, 5 in Milano _ Piano 4 - 5, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 649, particella n. 142 sub 719, piano 4-5, categoria A/2, classe 9, consistenza 9 vani, superficie catastale 195,00 m², escluse aree scoperte 185,00 m², rendita € 1.557,12.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

Il palazzo è ubicato nella zona di Milano sud poco distante da Via dei Missaglia, nonché tra le zone denominate Abbiategrasso - Chiesa Rossa e Gratosoglio.

Facilmente raggiungibile data la presenza dei mezzi fuori terra tram e bus (fermata Via dei Missaglia / Via dei Ruggieri).

Il fabbricato in cui ricade l'abitazione è il "classico" palazzo condominiale formato da una corte interna che a sua volta, serve per distribuire le diverse scale.

Pertanto, una volta superato il portone principale munito di servizio di portineria e superata la zona porticata si giunge al cortile interno.

Il cortile interno serve per distribuire le diverse scale che compongono l'intero edificio. L'abitazione in oggetto è posta (spalle alla portineria) a sinistra e precisamente denominata SCALA E.

Una volta giunti nella Scala E, con l'ausilio delle scale e/o ascensore è possibile giungere all'interno dell'abitazione che, nel caso specifico è posta al Piano QUARTO.

La stessa risulta essere distribuita su due livelli, Piano QUARTO e Piano QUINTO sottotetto rispettivamente con altezza al soffitto diversa (h = 2,70 m P4 – h = 2,40 m P5).

I piani risultano collegati da scala interna.

Al fine di agevolare la descrizione dell'abitazione, lo stesso sarà diviso in piani.

PIANO QUARTO

L'abitazione presenta una forma rettangolare con i lati lunghi che si affacciano rispettivamente sul cortile interno a differenza dei lati corti che risultano confinare con altre unità abitative.

Superato il portoncino d'ingresso si giunge sul corridoio che divide pressoché a metà il piano quarto.

- da **sx** entrando con spalle rivolte al portoncino:

Cucina: la stessa risulta munita di doppio ingresso e si affaccia sul terrazzo esterno che a sua volta confina con il giardino condominiale;

Bagno 1: adiacente alla cucina con affaccio allo stesso modo;

Camera da letto 1: a seguire al bagno e con stesso affaccio;

Camera da letto 2: a seguire al bagno e con stesso affaccio;



Bagno 2: in fondo al corridoio, lo stesso risulta "buio"; -

da **dx** entrando con spalle rivolte al portoncino:

Soggiorno - Salone: lo stesso si trova di fronte agli ambienti già menzionati, si affaccia anch'esso sul terrazzo nonché cortile interno. All'interno di esso è ubicata la scala che permette di giungere al piano quinto.

Camera da letto 3: a seguire al soggiorno - salone;

Ripostiglio – doppio servizio: ricavato all'interno del corridoio confinante con la scala interna.

PIANO QUINTO

Come anticipato, attraverso la scala interna si giunge al piano superiore (quinto), lo stesso risulta essere (solo in parte) la proiezione del piano quarto ma, con dimensioni nettamente inferiori. Una volta giunti al piano:

Soggiorno - Cucina: unico ambiente che ne permette di distribuire gli altri locali;

Doppio servizio: con affaccio sul cortile interno;

Piccola camera: adiacente al doppio servizio e con stesso affaccio;

Soggiorno - Salone: a forma di "L" confina con la cucina-soggiorno e con affaccio sulla veranda.

PIANO S1

Box: ubicato al piano S1, l'abitazione risulta munita di box pertinenziale, lo stesso è ubicato a destra della scivola d'ingresso, esattamente il secondo a dx.

L'appartamento dispone di riscaldamento autonomo e impianto di acqua sanitaria riscaldata tramite boiler autonomo.

Vi è la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

Ciascuna camera è pavimentata con pavimento in monocottura smaltata eccetto la scala interna rivestita in marma; gli infissi sono in legno e vetro, le porte in legno tamburato.

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni esclusi i muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:



- ¶ **Abitazione** _ 9 vani catastali _ 195,00 m² superficie catastale, escluse aree scoperte 185,00 m²;
Piano quarto _ 107,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali, con altezza al soffitto di 2,70m;
Piano quinto _ 74,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali ed esclusa la veranda con altezza al soffitto di 2,40m;
Terrazzi _ **P4** _ 38,00 m²;
Veranda _ **P5** _ 24,00 m², con altezza variabile da 2,40m a 2,10m.

- ¶ **BOX** _ 27,00 m² superficie catastale, con altezza al soffitto di 2,60m;

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico ([doc. 2 _ rilievo fotografico](#)).

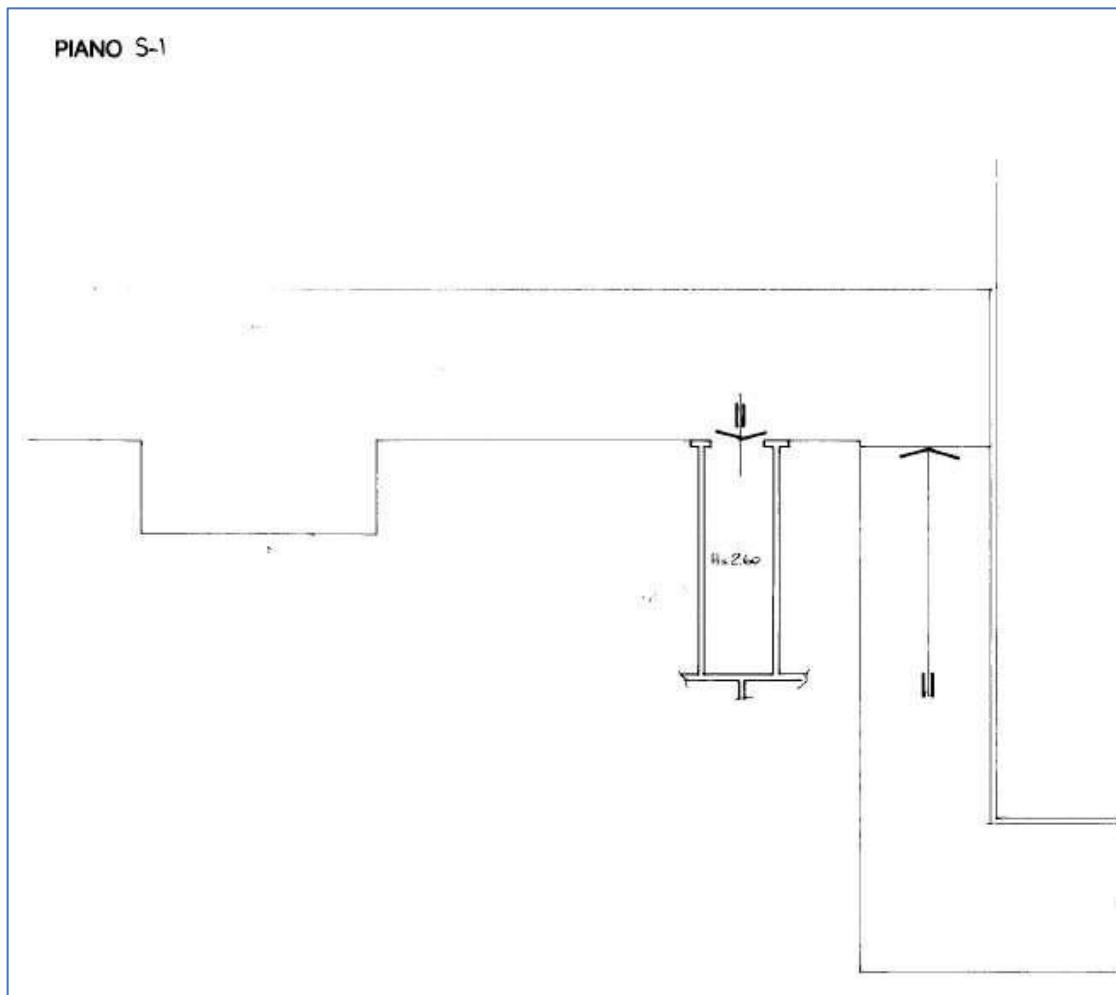
Al fine di rendere più comprensibile la descrizione, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della planimetria catastale.





Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetrica catastale





Img. 2 _ rappresentazione grafica della planimetrica catastale

1.1.2 Ubicazione

Il palazzo è ubicato nella zona di Milano sud poco distante da Via dei Missaglia, nonché tra le zone denominate Abbiategrasso - Chiesa Rossa e Gratosoglio.

Facilmente raggiungibile data la presenza dei mezzi fuori terra tram e bus (fermata Via dei Missaglia / Via dei Ruggieri) ([doc. 3 _ estratto di mappa](#)).





Img. 3 - 4 _ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

- pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:
p Proprietà per la quota di 1/1 sulla debitrice esecutata.

1.3 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio Provinciale di Milano – Servizi Catastali, le visure storiche per immobile – Visura n. T343739 – e n. T344292 del 8.07.2025 ([doc. 4 _ visure storiche per immobile](#)).

Abitazione di tipo civile sita in Via Nicola Romeo, 5 in Milano _ Piano 4 - 5, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 649, particella n. 142 sub 719, piano 4-5, categoria A/2, classe 9, consistenza 9 vani, superficie catastale 195,00 m², escluse aree scoperte 185,00 m², rendita € 1.557,12.

BOX sito in Via Nicola Romeo, 5 in Milano _ Piano 4 - 5, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 649, particella n. 142 sub 719, piano 4-5, categoria A/2, classe 9, consistenza 9 vani, superficie catastale 195,00 m², escluse aree scoperte 185,00 m², rendita € 1.557,12.

Abitazione

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 23.03.2023

- p Diversa distribuzione degli spazi interni Pratica n. MI0119541 in atti dal 23/03/2023 (n. 119541.1/2023);

Situazione dell'Unità immobiliare

dal 9.11.2015

9

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

¶ Inserimento dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.12.2006

¶ Ampliamento Pratica n. MI0818787 (n. 132267.1/2005);

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25.10.1999

¶ Variazione toponomastica in atti dal 4.11.1999 Pratica n. 34472/99
(n. 34472.276./1999);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

¶ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 10.09.1990

¶ Costituzione in atti n. 50080/1987;

BOX

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

¶ Inserimento dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25.10.1999

¶ Variazione toponomastica in atti dal 4.11.1999 Pratica n. 34472/99
(n. 34472.276./1999);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

¶ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 10.09.1990

¶ Costituzione in atti n. 50080/1987;

NOTA BENE: Il subalterno 719 deriva dall'originario subalterno 77 a seguito di ampliamento presentato in data 9 dicembre 2005 n. 132267.1/2005, Pratica n. MI0818787.

1.4 Coerenze

Abitazione _ a partire da nord e in senso orario

- Cortile comune, appartamento di proprietà di terzi,
cortile comune, appartamento di terzi, pianerottolo, vani ascensore e vano scale comuni.

BOX _ a partire da nord e in senso orario

- Corsello comune, autorimessa di proprietà di terzi, proprietà di terzi, autorimessa di proprietà di terzi.



10

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

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile in oggetto è ubicato nella parte sud rispetto al centro del Comune di Milano in prossimità dell'importante asse viario di Via dei Missaglia, non molto distante dalla zone Chiesa Rossa e/o Abbiategrasso e/o importanti snodi autostradali e/o prossimo alla tangenziale ovest.

Caratteristiche fascia / zona

Periferica con discreta disponibilità di parcheggi e un discreto numero di attività commerciali. Si fa presente, al fine dell'interesse e/o appetibilità commerciale, l'immobile risulta non molto distante dalla fermata MM Verde Abbiategrasso.

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo economico.

Urbanizzazione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (Monte Sella), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (Sacco), spazi verdi (presente).

Principali collegamenti pubblici



La zona è ben collegata ai mezzi pubblici. Poco distante dalla stazione MM Verde Abbiategrosso che ne permette l'ingresso direttamente nel centro di Milano (Stazione centrale e/o Garibaldi).

Inoltre, vi è il passaggio dei mezzi di superficie (tram) sull'importante asse viario di Via dei Missaglia.

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse viario Via dei Missaglia che ne permette l'accesso sulla Tangenziale ovest di Milano per poi giungere ai diversi snodi autostradali soprattutto la A8 autostrada dei laghi o la A4 Torino – Venezia e/o direzione tangenziale est.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

- Abitazione su diversi livelli fuori terra.
- struttura: in cls;
- facciate: intonaco di tipo civile;
- accesso: portoncino esterno in legno;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

- esposizione: bi affaccio sul cortile interno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina (piano cottura) rivestimento relativo alla parete (in parte) dei pensili;
- pavimenti: mono cottura smaltata;
- infissi esterni: legno e vetro (discrete condizioni);
- porta d'accesso: in legno (discrete condizioni);
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia; - imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: con boiler autonomo;
- doppio servizio igienico: attrezzati con i relativi sanitari;
- impianto di condizionamento: predisposizione;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.



2.4 Breve descrizione della zona

La zona è ben collegata ai mezzi pubblici. Poco distante dalla stazione MM Verde Abbiategrasso che ne permette l'ingresso direttamente nel centro di Milano (Stazione centrale e/o Garibaldi).

Inoltre, vi è il passaggio dei mezzi di superficie (tram) sull'importante asse viario di Via dei Missaglia.

2.5 Certificazioni energetiche

Da un'interrogazione effettuata il 2.09.2025 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **E' PRESENTE**, l'Attestato di Certificazione Energetica, di cui al D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta ([doc. 5 _ attestato di certificazione energetica](#)).

2.6 Certificazioni conformità degli impianti

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla documentazione statica.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupata dalla debitrice esecutata che lo abita. Si riporta alla relazione del Custode Giudiziario Avv. Francesca Frojo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Nonostante la richiesta tramite PEC **NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE - ENTRATE.AGEDP1MI.REGISTRO UFFICIALE.265660.09-07-2025-I** non è stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate la presenza o meno di contratti di locazione in essere. Ci si riserva di integrare la presenza una volta ricevuto riscontro ([doc. 6 _ verifica di contratti di locazione](#)).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

Þ Proprietà per la [quota di 1/1](#) sulla debitrice esecutata.

Estremi dell'Atto di Provenienza

E' stato possibile acquisire gli estremi del titolo di provenienza che si allega ([doc. 1 _ copia del titolo di provenienza](#)).

Þ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 4.07.2024 Reg. Particolare n. 34961 e Reg. Generale n. 46500, pubblico Ufficiale [Visconti Francesco Paolo](#), Repertorio 2843/1627 del 19.06.2024.

4.2 Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto **al ventennio**, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervenne:

- Al sig. ***, in forza di atto di acquisto in data 30 ottobre 2003 a rogito Notaio Emanuele Scotti di Milano rep. n. 37397/9295, trascritto a Milano 1 il giorno 8 novembre 2003 ai nn.ri 89216/58398;
- In data 17 novembre 2020 cessava di vivere *** predetto, lasciando quali eredi per legge i figli ***, giusta dichiarazione di successione presentata a Milano 1 il 15 marzo



2021 al n. 103722/88888/21, trascritta a Milano il 22 marzo 2021 ai n.ri 20940/14272 e successiva dichiarazione di successione sostitutiva presentata a Milano 1 in data 22 ottobre 2021 ai n.ri 82724/57465. La relativa accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta a Milano 1 in data 25 febbraio 2022 ai n.ri 14280/9911;

- Con atto data 19 giugno 2024 a rogito Notaio Francesco Paolo Visconti di Milano rep. n. 2843/1627, trascritto a Milano 1 il 4 luglio 2024 ai n.ri 46500/34961, *** predetti hanno venduto quanto in oggetto a *** predetta.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T164483 (abitazione) - T164701 (box) del 8.07.2025 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 1, con il rilascio di certificati ([doc. 7 _ ispezioni ipotecarie](#)), al fine di accertare l'esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal creditore precedente sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal creditore precedente e dallo scrivente perito estimatore, sono quelle di seguito riportate.

5.1 **Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali Nessuna.

Misure penali

Nessuna.

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

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

Altri pesi e limitazioni d'uso Nessuna.

5.2 **Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni

¶ Nessuna.



Trascrizioni

- ¶ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 1.04.2025 Reg. Particolare n. 15888 e Reg. Generale n. 21851, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 4705 del 4.03.2025, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**.

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

- ¶ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ¶ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ¶ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Amministrazioni Condominiale Cristina Quarello, Via Roma, 17 _ Assago (MI) _ tel 02 39931048 email: studio@quarello.it (doc. 8 _ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).

E' stato possibile effettuare un controllo presso l'Amministrazione Condominiale per l'immobile in capo alla debitrice esecutata (ex art. 63 disp. Att. c.c.). Si riporta quanto segue:

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie € 4.000,00 c.a.;
2. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente _ € 0,00;
3. Millesimi di proprietà 17,0320 di cui: abitazione 12,1700 e autorimessa 0,9490.

6.1 Spese di gestione condominiali

€ 4.000,00 c.a.



Cause in corso

Procedimenti legali finalizzati al recupero crediti.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non pervenuta nessuna informazione in merito.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Da un'interrogazione effettuata al servizio on line delle pratiche edilizie del Comune di Milano nonché dalla documentazione reperita, si evince quanto segue (doc. 11 _ titoli edilizi).

Pratiche edilizie

- Concessione per opere edilizie del 1985 _ Atti 160891/286/84;
- Concessione per opere edilizie del 1986 _ Atti 330700/63725/85;
- Concessione per opere edilizie del 1986 _ Atti 18902/36/86;
- Concessione per opere edilizie del 1990 _ Atti 104789/250/87;
- Certificato di Abitabilità n. 225.01 del 23.01.01 _ Atti 46.121.400/13.880/2000;
- Permesso di Costruire in sanatoria per opere edilizie n. 403 rilasciato in data 24.03.2009 dal Comune di Milano – Direzione Centrale Sviluppo del Territorio – Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Condomo, a seguito della domanda di condono presentata in data 10 dicembre 2004 Atti 1237350.0/2004;
- Certificato di Abitabilità/agibilità n. 403 del 24.03.2009;
- C.I.L.A. in sanatoria inviata al SUE, codice identificativo SUE 900280, codice pratica MRLRA69R56F205D-21032023-1011-Protocollo 0172442 del 22.03.2023.

7.2 Conformità edilizia

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta coincide.



7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne le planimetrie catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. Prot. T107880 (abitazione) – T107881 del 1.09.2025 e allegati alla presente ([doc. 9 – planimetria catastale](#)).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, **coincide** con quanto rappresentato in planimetria catastale.

Regolarizzazioni

Nessuna



19



7.4 Conformità urbanistica

- A seguito di consulto del Piano del Governo del Territorio del Comune di Milano, si deduce:

PR _ R02 _ Indicazioni urbanistiche

TUC _ Tessuto Urbano Consolidato

NAF _ Nuclei di antica formazione



Img. 6 _ Stralcio del PGT _ Comune di Milano

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ P4	117,00	1	117,00	Nord-est	buone
Sottotetto _ P5	77,00	0,80	61,60	Nord-est	buone
Terrazzi	38,00	0,30	11,40		
Veranda	24,00	0,80	19,20		
Total			209,20		



9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; “... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001) ma, deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si terrà 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.

9.2 Fonti di informazioni -

Borsino immobiliare;

- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2024 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP; -
Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Abitazione	unità P4-P5	209,20 m ₂	€ 3.000,00	€ 627.600,00
BOX	a corpo		€ 35.000,00	€ 35.000,00
Totale compendio stimato				€ 662.600,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- **€ 33.130,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
 - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- **€ 1.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 628.470,00 arrotondato **€ 628.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile, pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

- € 529.080,00 arrotondato **€ 529.000,00**

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 ci già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

-
- L'immobile NON risulta locato pertanto, non necessita esprimersi sulla congruità del canone di locazione nonché il calcolo dell'indennità.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'



22

Trattasi di un'abitazione indipendente, pertanto, non divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa ([doc. 10 _ invio copie della perizia estimativa](#)).

L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco.
I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

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.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 2.09.2025



23

I'esperto estimatore
dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone

**Documentazione allegata
_ depositata telematicamente e separatamente**

- 1.** Copia del titolo di provenienza
- 2.** Rilievo fotografico
- 3.** Estratto di mappa
- 4.** Visure storiche per immobile
- 5.** Attestato di Certificazione Energetica
- 6.** Verifica contratti di locazione (non pervenuta)
- 7.** Ispezioni ipotecarie del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano
- 8.** Situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale
- 9.** Planimetria catastale
- 10.** Invio copie della perizia estimativa tramite Racc. A/R e/o PEC e/o Mail



24

