

Tribunale di Milano
Seconda Sezione civile e crisi d'impresa

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
L.G. n. 475/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Laura De Simone**
Curatore: **Dott.ssa Paola Parisi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare adibita ad ufficio in Milano (MI) Viale Umbria n. 71



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) Viale Umbria n. 71

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 480 particella 468, subalterno 1.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla società proprietaria.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 593.000,00

da occupato: non ricorre.

LOTTO 001
(Ufficio con cantina di pertinenza)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), nell'immobile con accesso da Viale Umbria n. 71: appartamento ad uso ufficio di quattro locali più servizi posto al piano rialzato con annesso un vano di cantina al piano seminterrato e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile. L'appartamento risulta composto da ingresso, sala riunioni, tre locali adibiti ad ufficio, servizio igienico e ripostiglio.

1.2. Quote e tipologia del diritto oggetto di procedura

Gravante sulla quota di 1/1 dell'unità immobiliare di piena proprietà della società XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: **XXXXX** con sede in XXXXX C.F.: XXXXX - Proprietà per **1/1**

dati identificativi: **fg. 480 part. 468 sub. 1**

dati classamento: z.c. 2 – Cat. A/10 – Cl. 5 – cons. 5,5 vani – sup. cat. 122 mq - rendita € 3.337,60

Indirizzo: Viale Umbria n. 71 – piano S1/T

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale, all'estratto di mappa ed al disegno del piano S1 allegato agli atti di fabbrica:

- dell'ufficio al piano rialzato: dapprima parti comuni indi Viale Umbria, ragione di terzi al map-pale 577, cortile comune infine e, per chiudere, parti comuni;
- del vano di cantina al piano seminterrato: dapprima vani tecnici e cantina di terzi indi corri-doio comune, altra cantina di terzi, box autorimessa di terzi infine e, per chiudere, ancora vano tecnico.

Salvo errori e come meglio di fatto.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla nota di trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/Libia – XXI Marzo - Indipendenza - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (all. 8).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: terziaria (ufficio).

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di un chilometro: negozi al dettaglio, bar/ristoranti, agenzie bancarie, supermercati, farmacie, scuole primarie, Sali teatrali/cinematografiche (Teatro Franco Parenti - Il Cinemino).

Principali collegamenti pubblici: a 120 metri in Viale Umbria fermata dell'autobus linea 92, a 210 metri in Via Comelico fermata del tram linea 16; a circa 1,3 km stazione di "Porta Romana" della linea 3 della metropolitana e sempre a 1.3 km fermata di "Dateo" della linea 4 della metropolitana e del Passante Ferroviario linee S1, S2 e S5.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,8 km lo svincolo di "Viale Forlanini - Linate" della Tangenziale Est.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra oltre piano seminterrato costruito nel 1968/1969 con destinazione abitativa e terziaria, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- solai: in latero-cemento e c.a.;
- tamponamenti: in doppia muratura di laterizio rivestite in clinker;
- copertura: piana, in parte a terrazzi privati;
- accesso: da Viale Umbria attraverso portone a doppia anta in vetro;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso ufficio al piano rialzato (1° f.t.) composto da ingresso, sala riunioni, tre locali adibiti ad ufficio, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio e con annesso un vano di cantina al piano seminterrato oltre a quota proporzionale degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

Corpo A:

Ufficio

- esposizione: doppia, a est verso Viale Umbria e ad ovest su cortile interno comune;
- pareti: tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica nel servizio igienico;
- plafoni: nei locali tinteggiati, nell'ingresso controsoffitto in doghe di alluminio;
- pavimenti: in marmo ed in piastrelle di ceramica nei locali di servizio;
- infissi esterni: parte (finestre su Viale Umbria) in profilati di alluminio e vetrocamera con inferriate interne scorrevoli, parte (verso il cortile comune) in legno verniciato con vetri semplici, tapparelle esterne in PVC ed inferriate esterne;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: parte in vetro e parte in legno laccato;
- imp. citofonico: presente, funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale con caloriferi con contabilizzatori di calore;

- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vaso e bidet; presenta finiture e sanitari di produzione corrente, in buono stato conservativo;
- impianto di condizionamento: canalizzato, con unità esterna nel cortile posteriore, sostituita nel 2020;
- altezza dei locali: m. 3,10;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete in quanto oggetto, nel tempo, di interventi di manutenzione ordinaria ma con finiture datate.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è parte del condominio di Viale Umbria 7 ubicato in zona semicentrale sud della città di Milano, nel quartiere di Porta Romana, tra Piazzale Libia e la circonvallazione. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie costituendo Viale Umbria un tratto della circonvallazione esterna; ben servita dai mezzi pubblici di superficie e non distante dalla fermata dalle linee della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo condominiale di recente edificazione.

2.5 Certificazioni energetiche:

Nella banca dati del CEER non risulta registrata alcuna certificazione energetica valida per l'unità oggetto di liquidazione.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non recuperato. Nel fascicolo degli atti di fabbrica è depositato il Collaudo dei cementi armati.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20 gennaio 2023, è stato possibile accedere al bene alla presenza del Liquidatore nominato, Dott.ssa Paola Parisi, grazie alla Dott.ssa XXXXX della società in liquidazione.

3 PROVENIENZA (all. 3)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal **20/04/2007**.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Enrico Chiodi Daelli Notaio in Milano in data 20/04/2007 rep. n. 166.388/32.471, registrato a Milano 8 l'8/05/2007 al n. 7911 serie 1 T e trascritto a Milano 1^ in data 9/05/2007 ai nn. 33374/18861. Copia dell'atto è allegata alla perizia

Acquisto da: XXXXX

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare posta in Comune di Milano (MI), Viale Umbria n. 71, nel fabbricato "B", costituita da un ufficio posto al piano terreno composto da quattro locali e servizi con relativo vano di cantina posto al piano seminterato. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 480 mapp. 468 sub. 1 p. T/S1. A quanto venduto compete una proporzionale quota di comproprietà in ragione di 13,48 millesimi nelle parti comuni condominiali. Prezzo di vendita dichiarato pari a € 340.000,00.

3.2 Precedenti proprietari

XXXXX - proprietà per la quota di 1/1 dal **13/12/1995** (ante ventennio) al **19/04/2007**.

In forza di atto di assegnazione di beni ai soci di S.r.l. in liquidazione a rogito Dott. Josè Carbonell Notaio in Villasanta in data 13/12/1995 rep. n. 6269/1497, registrato a Monza il 27/12/1995 al n. 5076 serie 1 V e trascritto a Milano 1^ in data 22/12/1995 ai nn. 42895/29662. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

Assegnazione da: XXXXX

Nota: con quest'atto viene venduta la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Milano (MI), Viale Umbria n. 71, nel fabbricato "B", un ufficio posto al piano terreno composto da quattro locali e servizi con relativo vano di cantina posto al piano seminterrato. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 480 mapp. 468 sub. 1 p. T/S1. A quanto venduto compete una proporzionale quota di comproprietà in ragione di 13,48 millesimi nelle parti comuni condominiali.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sul nominativo della società e per immobile (elenco sintetico sul bene) alla data del 13/02/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna..

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1^ il **9/05/2007** ai nn. 33375/8078 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Chiodi Daelli Enrico Notaio in Milano in data 20/04/2007 rep. n. 166389/32472;

a favore di XXXXX con sede a XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXXX con sede in XXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 720.000,00 di cui € 360.000.000 di capitale; eventuale durata del vincolo: 20 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Viale Umbria n. 71, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 480 mapp. 468 sub. 1.

Ipoteca amministrativa iscritta a Milano 1^ l' **11/06/2024** ai nn. 39598/6010 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso XXXXX in data 11/06/2024 rep. n. 21215/6824;

a favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX

contro XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 141.822,64 di cui € 70.911,32 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Viale Umbria n. 71, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 480 mapp. 468 sub. 1.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano l'1/08/2025 ai nn. 58534/10869 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 28/03/2025 rep. n. 3787;

a favore di XXXXX nato a XXXX il XXXXX C.F.: XXXX

contro XXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 126.166,26 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Viale Umbria n. 71, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 480 mapp. 468 sub. 1

- **Pignoramenti**

Nessuno.

- **Altre trascrizioni**

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 8/08/2025 rep. n. 606/2025 trascritta a Milano l'1/08/2025 ai nn. 62099/44410 contro XXXXX con sede a XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e in favore della XXXXX.

Sentenza trascritta sull'unità immobiliare in Comune di Milano (MI) – Viale Umbria n. 71 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 480 mapp. 468 sub. 1.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla società XXXXX con sede in Milano.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 13,48.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 5.739,00 (dati desunti dal Ricorso del Condominio per l'ammissione al passivo).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non note.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati dal Regolamento di Condominio.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non evidenziati. Copia del regolamento è allegato alla perizia, ad esso si rimanda per la descrizione delle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare oggetto di procedura di liquidazione non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano rialzato raggiungibile dall'atrio comune attraverso quattro gradini.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC – Tessuto Urbano Consolidato – ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano

riconoscibile - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2 delle NTA)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver presentato, in data 5/12/2025, istanza di accesso agli atti di fabbrica e di avere ricevuto il fascicolo scansionato dal Portale InPratica del Comune di Milano in data 3/02/2026, verificando che il fabbricato:

- è stato edificato in forza dei seguenti titoli:
 - Licenza Edilizia n. 2283 del 10/11/1967 (Atti 147476/2760/1967) per la costruzione di fabbricati di nove piani fuori terra ad uso abitazione, negozi, uffici con annesse autorimesse, recinzione della proprietà.
 - Licenza Edilizia n. 401 del 16/02/1968 (Atti 13074/194/1968) per modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 10/11/1967 con licenza n. 2283.
 - Licenza Edilizia n. 787 del 2/04/1968 (Atti 47075/717/1968) per modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 16/02/1968 con licenza n. 401.
 - Licenza Edilizia n. 863 dell'11/04/1969 (Atti 209135/24697/1968) per formazione cabina elettrica e botola in sede stradale.
 - Licenza Edilizia n. 2026 del 25/07/1969 (Atti 76746/1662/1969) per modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 2.04.1968 con Licenza n. 787.
- è dotato di Certificato di agibilità n. 409 rilasciato in data 2/12/2004 (Atti 1206767/2004) per l'immobile di n. 9 piani fuori terra + n. 1 interrato ad uso residenziale-direzionale.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano conformi ai disegni di progetto (tipi aggiornati al 30/11/1972) allegati alla terza visita del 30/11/1972 per il rilascio della licenza di occupazione fatto salvo per alcune modifiche interne, riscontrate nell'appartamento, eseguite presumibilmente parte in corso d'opera perché rappresentate sulla scheda catastale presentata il 28/06/1969 e sul tipo aggiornato (ampliamento dell'ufficio a sud-ovest, frazionamento dell'ufficio a nord-ovest e spostamento della porta del disimpegno della zona di servizio) e parte dopo la costruzione dell'immobile (formazione del servizio igienico al posto del locale cucina e di un ripostiglio al posto del servizio igienico).

Situazione regolarizzabile con la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria (CILA) per modifiche interne.

Costi stimati: € 2.900,00 di cui:

- onorario professionale comprensivo di contributo previdenziale ed IVA: € 1.900,00 in cifra tonda;
- sanzione: € 1.000,00.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano conformi con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 28/06/1969 prot. n. 11330 (ultima scheda in atti) fatto salvo per alcune modifiche interne eseguite nell'appartamento e precisamente:

- riduzione della dimensione del locale ufficio a nord-ovest a seguito del frazionamento del locale per la formazione del servizio igienico;
- modifica della posizione di accesso al disimpegno della zona di servizio;
- formazione di un ripostiglio nell'ultimo locale a nord indicato sulla scheda come servizio.

Situazione regolarizzabile con la presentazione, ad integrazione della sanatoria edilizia, di una denuncia di variazione catastale in aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento.

Costi stimati: € 1.440,00 in cifra tonda di cui:

- onorario professionale per la presentazione di due schede catastali comprensivo di contributo previdenziale ed IVA: € 1.300,00 in cifra tonda;
- diritti catastali per le due unità (l'Agenzia delle Entrate richiede il frazionamento della cantina dall'appartamento): € 140,00.

Totale costi edilizi e catastali: € 4.340,00 = € 4.500,00 in cifra tonda

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

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie raggugliata
ufficio	mq	119	100%	119
Cantina	mq	6	25%	1,50
Totale	mq			120,50
Totale in Cifra Tonda	mq			121,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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.

9.2 Fonti d'informazione (all. 8)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/Libia, XXII Marzo, Indipendenza – C20

- valore mercato prezzo min. 3.300,00 / prezzo max. 5.000,00 (Euro/mq) per uffici in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 3.500,00 / prezzo max. 5.700,00 (Euro/mq) per uffici strutturati in ottimo stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul portale dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (ottobre 2024 – ottobre 2025), in un raggio

di 500 metri dall'unità da valutare, risultano registrate otto transazioni per immobili a destinazione terziaria (A/10) con un prezzo unitario medio di € 4.107,00/mq; i prezzi unitari variano da € 1.745,00/mq a € 5.924,00/mq in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni che non si possono verificare con i dati pubblicati (ubicazione, tipologia del fabbricato, distribuzione planimetrica, stato conservativo, dotazione impiantistica e piano di ubicazione).

Si sono verificate anche le transazioni per immobili a destinazione residenziale, riscontrando, in un raggio 100 metri, cinque compravendite, di cui quattro utili per la verifica, che portano ad un prezzo medio di € 5.457,00

Per la valutazione si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite di uffici pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state opportunamente decurtate dell'8% considerando attendibile in una trattativa di compravendita per uffici a Milano un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale pattuito tra le parti.

Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (subject) per stato conservativo, piano di ubicazione e vicinanza alle fermate della metropolitana, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene in oggetto pari a 5.200,00 €/mq.

Si rimanda all'allegato 8 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A/10	121,00	€ 5.200,00	€ 629.200,00
				€ 629.200,00

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	€ 629.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 31.460,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 593.240,00
arrotondato	€ 593.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : **€ 593.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e, con l'ausilio di un tecnico, dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria (CILA) per modifiche interne e, contestualmente, di una pratica di aggiornamento catastale.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 17/02/2026

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 20 fotografie** relative al sopralluogo del 17/12/2025.
- 2) **Documenti catastali:**
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del bene da valutare del 5/12/2025;
 - scheda catastale dell'unità presentata in data 28/06/1969 prot. n. 11330 (ultima scheda in atti);
 - estratto di mappa.
- 3) **Titolo di provenienza:**
 - atto di compravendita in data 20/04/2007 rep. n. 166.388/32.471 a rogito Dott. Enrico Chiodi Daelli Notaio in Milano;
 - nota di trascrizione atto di provenienza ante ventennio (atto di assegnazione del 13/12/1995 rep. n. 6269 Notaio Josè Carbonell).
- 4) **Ispezioni ipotecarie:**
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della società in liquidazione dal 2/05/1995 al 23/10/2025;
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto di procedura dal 2/05/1995 al 13/02/2026;
 - nota di iscrizione del 9/05/2007 nn. 33375/8078;
 - nota di iscrizione dell'11/06/2024 nn. 39598/6010;
 - nota di iscrizione dell'1/08/2025 nn. 58534/10869.
- 5) **Documenti per verifica regolarità edilizia ed urbanistica:**
 - stralcio del fascicolo degli atti di fabbrica dell'edificio V.le Umbria 71 / Via S. D'Orsenigo 22 con n. 5 Licenze Edilizie, Relazione di terza visita con tipi di progetto aggiornati del piano rialzato e seminterrato, Certificato di agibilità, collaudo c.a.;
 - stralcio tavola di azionamento del PGT vigente.
- 6) **Documenti condominio:**
 - Regolamento condominiale.
- 7) **Doc. cartografica**
 - Stralci cartografie di zona,
 - vista aerea,
 - vista aerofotogrammetrica con mappa catastale.
- 8) **Documenti per valutazione:**
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona C2 del Comune di Milano relativa al 1° semestre 2025;
 - verifica compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate nel periodo ottobre 2024-ottobre 2025;
 - n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili scelti per la

valutazione;

- tabella dei dati rilevati ed analisi dei prezzi marginali, per il calcolo del prezzo medio.

9) Perizia privacy.