

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE n. 373/2025 + 378/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa XXXXX**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: appartamento ad uso abitazione in Comune di Milano (MI)  
Via Ambrogio Binda n. 42/A p. T/1/2-sott.



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Ambrogio Binda n. 42/A p. T/1/sott.

Categoria: A/3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: foglio 544, particella 365 subalterno 703 e particella 197 subalterno 706 graffati.

### Stato occupativo

Corpo A: libero, inutilizzato da alcuni anni.

### Contratti di locazione in essere

Non presente.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 839.000,00

da occupato: non ricorre



**LOTTO 002**  
**(Appartamento p. T/1°/2°)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) - Via Ambrogio Binda n. 42/A: appartamento ad uso abitazione disposto su tre livelli (terreno, primo e secondo sottotetto), collegati tra loro da scala interna, composto da vano scala al piano terreno, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, vano accessorio e terrazzo al piano primo, due camere, cabina armadio, lavanderia, bagno e disimpegno al piano secondo/sottotetto.

All'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati: **XXXXX** con sede in XXXXX C.F.: XXXXXX, Proprietà per 1/1.  
 dati identificativi: **fg. 544 part. 365 sub. 703 e part. 197 sub. 706 graffiati**  
 dati classamento: z.c. 3 – Cat. A/3 – Cl. 3 – cons. 7 vani – sup. cat. /// mq - rendita € 795,34  
 Indirizzo: Via Ambrogio Binda n. 42/A – piano T/1/2  
 Dati derivanti da:  
 - variazione toponomastica del 12/10/2023 n. MI0403847;  
 - variazione per inserimento annotazione del 26/04/2012 n. MI0312717;  
 - variazione nel classamento del 17/10/2006 n. MI0620362;  
 - variazione per sopraelevazione e creazione terrazzo del 17/10/2005 n. MI0684017;  
 - costituzione-preallineamento del 26/06/1989 pratica n. MI0684017.

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- piano terra: dapprima unità stessa ditta al mapp. 197 sub. 708 indi ragione di terzi a parte del mapp. 197, area esclusiva stessa ditta al mapp. 197 sub. 708, porzione di capannone stessa ditta al mapp. 197 sub. 708 infine e, per chiudere, ancora unità stessa ditta al mapp. 197 sub. 708.
- piano primo e secondo: dapprima unità stessa ditta al mapp. 365 sub. 802 indi cortile al mapp. 593, ragione di terzi a parte del mapp. 197, area esclusiva stessa ditta al mapp. 197 sub. 708, porzione di capannone stessa ditta al mapp. 197 sub. 708 infine e, per chiudere, ancora unità stessa ditta al mapp. 365 sub. 802.

Salvo errori e come meglio di fatto.

**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: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 8*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: residenziale.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili.



Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: abitazioni economiche.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, ristoranti, agenzie bancarie, farmacia, supermercati, parchi pubblici (Villaggio Barona), Ospedale San Paolo.

Principali collegamenti pubblici: a circa 90 m fermata della linea 74 in Via Binda, a 650 m fermata della linea 95 in Via Santa Rita da Cascia; a 1.300 m fermata di "Romolo" della Linea 2 della metropolitana e del Passante Ferroviario (linea S9).

Collegamento alla rete autostradale: a 1,9 km svincolo di Piazza Maggi del raccordo del tangenziale ovest ed autostrada A7 Milano-Genova.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di appartamento ad uso abitazione disposto su tre livelli (terreno, primo e secondo sottotetto), collegati tra loro da scala interna, composto da vano scala al piano terreno, soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, vano accessorio e terrazzo al piano primo, due camere, cabina armadio, lavanderia, bagno e disimpegno al piano secondo/sottotetto.

L'immobile presenta:

- struttura verticale: in parte in muratura di laterizio ed in parte in c.a. gettato in opera;
- struttura orizzontale: solai in laterocemento;
- tetto: a falde inclinate con struttura lignea e manto in tegole di laterizio con coibentazione e ventilazione sottocoppo (dati desunti da modulo condono);
- tamponamenti: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale e carraio: dalla diramazione della Via Binda, che costituisce strada chiusa molto stretta e senza possibilità di parcheggio, attraverso area esclusiva alle originarie unità al mapp. 197 sub. 16 (ora mapp. 197 sub. 708) costituente il Lotto 1, e all'unità al mapp. 197 sub. 15 (ora mapp. 197 sub. 706) costituente il Lotto 2, area tinteggiata in colore verde nella planimetria allegata all'atto Notaio Secondo Cassino del 3/07/1990 rep. n. 54726;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete; l'appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione finalizzato al riuso del sottotetto ai fini abitativi nell'anno 2001.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

### Corpo A:

#### Abitazione

- esposizione: tripla, a sud verso Via Binda (soggiorno), a ovest sulla copertura del capannone (soggiorno, cucina e due camere) e a nord verso il retro (cucina e servizio igienico) sulla copertura del fabbricato costituente il Corpo A.2 del Lotto 1;
- pareti: tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica nei servizi igienici;
- plafoni: intonacati e tinteggiati al piano primo, in legno a vista al piano sottotetto;
- pavimenti: in listelli di parquet nella zona giorno, nelle camere e disimpegni, in piastrelle di gres ceramico in cucina, in pietra nel vano scala (pianerottoli e gradini);
- infissi esterni: in alluminio e vetrocamera con persiane esterne in alluminio nelle finestre e porte finestre, in legno con vetrocamera nei lucernari al piano sottotetto;
- servizi igienici: con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- porta d'accesso su strada: a battente, blindata, rivestita in legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. elettrico: sottotraccia, si segnala che sono stati asportati delle placche e dei fili dell'impianto;
- imp. idrico: sottotraccia; bagno al piano terreno dotato di lavandino, doccia, water e bidet; bagno al piano sottotetto dotato di lavandino, vasca idromassaggio, vaso e bidet;



- imp. termico: autonomo, alimentato da caldaia murale a gas metano posta in una nicchia sul terrazzo, collegata con terminali a caloriferi (foto 10 e 20);
- imp. acqua calda sanitaria: da caldaia a gas metano;
- impianto di condizionamento: split a parete collegati a macchine esterne posati sulla parete con avi accessori realizzata sul terrazzo (foto 17);
- altezza dei locali: 2,70 m piano primo, da 1,02 m a 3,50 m al colmo al piano secondo/sottotetto;
- condizioni generali delle unità: buone, l'appartamento riversa in buono stato d'uso e conservazione essendo stato ristrutturato nel 2001, è ben distribuito e presenta finiture e sanitari di ordinaria produzione. La sottoscritta in sede di sopralluogo ha rilevato che nel vano scala al piano terreno, trasferito in proprietà all'appartamento, è posta una porta che collega al locale già adibito ad uffici al mapp. 197 sub. 708 costituenti il Lotto 1. L'aggiudicatario dovrà procedere alla chiusura della suddetta porta per frazionare l'unità immobiliare costituente il Lotto 2. Altra verifica deve essere fatta sugli impianti per accertare l'effettivo frazionamento, da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo sembrerebbero divisi tra appartamento (Lotto 2) ed ex laboratorio/ufficio (Lotto 1).

## 2.4 Breve descrizione della zona

Il complesso immobiliare - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto in Via Ambrogio Binda in zona periferica sud della Città di Milano, all'interno del quartiere Barona; zona completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Via Ettore Ponti che collega alla circosollazione esterna di Viale Cassala o, in direzione periferica, a Via Santa Rita da Cascia, quindi, al raccordo della tangenziale ovest; discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalle linee della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti produttivi, residenziali e commerciali.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Per l'unità immobiliare risulta depositata al catasto energetico l'Attestato di Prestazione Energetica n. 1514605710623 (classe energetica E).

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

# 3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/10/2025 è stato possibile accedere al bene grazie al signor XXXXX, legale rappresentante della società debitrice. L'immobile risultava vuoto da persone e cose.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

# 4 PROVENIENZA (all. 2)

## 4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietaria per la quota indivisa di 1/1 dal 14/10/2024 ad oggi.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Annalisa Cherubini Notaio in Settimo Milanese in data 14/10/2024 rep. nn. 5058/3715, trascritto a Milano 1^ il 21/10/2024 ai nn. 69459/51655. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Dal signor XXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà.



Nota: con quest'atto viene venduta – in secondo luogo - la piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione in Comune di Milano Via Ambrogio Binda n. 42/A disposto su tre livelli (terreno, primo e secondo/sottotetto) collegati da scala interna, composto da vano scala al piano terra, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone al piano primo, due camere, cabina armadio, lavanderia e bagno al piano secondo sottotetto, il tutto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 365 sub. 703 e mapp. 197 sub. 706 graffati.

Fa parte della vendita la proporzionale quota di comproprietà in ragione di interessenza sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni.

Si precisa che il bene di cui al subalterno 703 del mappale 365 ed al sub. 706 del mapp. 197 graffati tra loro, deriva dalla variazione del precedente sub. 15 del mapp. 197 per soppressione di u.i.u. n. 684017.1/2005 presentata all'UTE di Milano il 17/10/2005 n. MI0312657 erroneamente indicata come soppressione del precedente sub. 10 del mapp. 197 per sopraelevazione e creazione terrazzo n. 115257.1/2005 del 17/10/2005 n. MI0684017. Quest'ultimo sub. 10 del mapp. 197 è stato invece già oggetto di soppressione e fusione con il sub. 9 del mapp. 197 per creazione del predetto sub. 15 del mapp. 197 con variazione n. 55259/90 del 27.06.1990.

Prezzo di vendita € 1.025.000,00 di cui € 475.000,00 con quietanza di saldo e per la restante somma di € 550.000,00 con obbligo di pagamento entro il 10/12/2024.

#### 4.2 Precedenti proprietari

XXXXXX per la quota di 1/1 della piana proprietà dal **3/07/1990 (ante ventennio) al 13/10/2024.**

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Gabriele Secondo Cassina Notaio in Milano in data 3/07/1990 rep. nn. 54725, registrato a Milano il 17/07/1990 al n. 18390 Serie 2V e trascritto a Milano l'11/27/07/1990 ai nn. 30859/22010. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Dalle signore XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta in Comune di Milano porzione nel fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, insistente su area rappresentata nella mappa catastale di Milano al foglio 544 con il mappale numero 197, la porzione comprendente un appartamento ad uso civile abitazione di tre locali oltre i servizi al piano primo, con annesso vano scala di accesso per l'intera sua estensione (dal piano terra al piano primo); il tutto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 197 sub. 15.

Alla stessa unità immobiliare segue altresì e compete la proporzionale quota (da determinarsi ai sensi di legge) di comproprietà, uso e godimento con terzi delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

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

Dal certificato ipotecario 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 per immobile e per nominativo della debitrice (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 31/10/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Preliminare di compravendita a rogito Notaio Annalisa Cherubini in data 4/03/2024 rep. n. 4780/3501 trascritto a Milano l'11/12/03/2024 ai nn. 16902/12733, stipulato da XXXX ed a favore di XXXXX per l'unità pignorata. Modificato con atto rep. n. 4966/3648 del 3/07/2024 stesso notaio, annotata con trascrizione del 5/07/2024 ai nn. 46640/4301.

- **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**

Nessuno.



Eventuali note: ///.

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

### • Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano l'11/10/2024 ai nn. 69470/11524 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Annalisa Cherubini Notaio in Settimo M.se in data 14/10/2024 rep. n. 5059/3716;

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

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

Importo ipoteca € 800.000,00 di cui € 800.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Milano (MI) distinte al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 365 sub. 703 e fg. 544 mapp. 197 sub. 706.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano l'14/01/2025 ai nn. 1873/287 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 12/08/2024 rep. 25933

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

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

Importo ipoteca € 60.000,00 di cui € 41.865,61 di capitale e € 18.000,00 di interessi.

Grava sulle unità immobiliari in Milano (MI) distinte al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 365 sub. 703 e mapp. 197 sub. 706 graffiati, fg. 544 mapp. 197 sub. 708, fg. 544 mapp. 365 sub. 802 (Lotto 1) ed altro bene estraneo alla procedura.

### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 21/03/2025 rep. n. 6719 trascritto a Milano l'11/04/2025 ai nn. 25177/18296 contro XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX nato a XXXX il XXX C.F.: XXXXX. Pignoramento trascritto per il credito di € 559.949,19 oltre spese legali ed interessi, corrisponde alla Procedura esecutiva **RGE 378/2025**.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Ambrogio Binda n. 42/A, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 365 sub. 703 e mapp. 197 sub. 706 graffiati.

### • Altre trascrizioni

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non risulta amministrato da un condominio.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

///

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dall'atto di provenienza risulta:

- servitù di passo e transito, anche con automezzi, sulla striscia di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 544 mappale 563, al fine di consentire l'accesso e lo scarico agli enti immobiliari compravenduti (servitù colorata in tinta gialla e con la dicitura "servitù di passo pedonale e carraio" nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio G. Secondo Cassina di Milano 3/07/1990 rep. n. 54726. Detta striscia di terreno si collega con la Via Ambrogio Binda ed è gravata di servitù anche a favore delle adiacenti porzioni di terzi (mapp. 563 e 197). Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative a detto passaggio verranno ripartite in misura proporzionale fra tutti gli



utenti.

- che l'accesso e lo scarico agli enti immobiliari compravenduti potranno essere effettuati oltre che dal passaggio, come in precedenza indicato, anche dall'annessa porzione di cortile di uso esclusivo, colorata in tinta verde nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" all'atto in autentica Notaio G. Secondo Cassina di Milano 3/07/1990 rep. n. 54726, sopra citato;
- dell'esistenza del diritto di scaricare le acque bianche e nere provenienti dagli enti immobiliari in oggetto nella condotta esistente nel sottosuolo del passaggio di cui alla precedente lettera a) (mappale 563 del foglio 544) già in fatto esistente, sino a raggiungere la fognatura esistente nella comunale Via Ambrogio Binda. La detta condotta, più precisamente, è posta nel sottosuolo del passo carraio che dalla predetta Via Ambrogio Binda raggiunge il mappale 198 del foglio 544. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative a dette condutture saranno ripartite proporzionalmente fra tutti gli utenti.

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

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto raggiungibile dal cortile antistante l'immobile solo da corpo scala.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

La costruzione dell'immobile è iniziata in epoca anteriore l'1/09/1967.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in "TUC: Tessuto Urbano Consolidato – ARU: Ambiti di rinnovamento urbano – Tessuti di rinnovamento urbano (art. 23 NTA)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e 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 29/07/2025 istanza di accesso agli atti di fabbrica prot. n. 6264;
- ricevuto in visione i fascicoli degli atti di fabbrica in data 18/10/2025;
- presentato in data 22/10/2025 prot. 2025/542239 istanza di visura condono edilizio;
- consultato il fascicolo del condono edilizio in data 6/11/2025.

Dalla documentazione consultata si evince che l'unità pignorata, è stata edificata in epoca vecchia, anteriore l'1/09/1967 e successivamente è stata oggetto di opere edilizie autorizzate e/o regolarizzate in forza di:

- Autorizzazione per Opere Edilizie n. 2130 Atti 102471/3031/90 rilasciata in data 21/11/1990 per opere di manutenzione straordinaria, frazionamento di laboratorio in due unità mediante opere interne. (Porzione al piano terreno, Lotto 1)
- Domanda di condono edilizio presentata in data 1/12/2004 Atti 1.208.495/2004 per ampliamento e ristrutturazione a cui è seguito il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per opere edilizie per ristrutturazione di una mansarda abitabile al piano 2° (S.U. 79,86), modifiche interne/esterne ai piani 1° e 2° con formazione di un terrazzo al piano 1° rilasciato in data 14/12/2010 n. 4163 ed il Certificato di agibilità in pari data.

### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo lo stato dei luoghi risultava conforme con quanto rappresentato nei disegni allegati al condono Atti 1.208.495/2004.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 17/10/2005 (ultime planimetrie in atti).

**TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: ///**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza





La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente; è 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 Omogeneizzata (mq)
Vano scala p. T	mq	11,00	100%	11,00
Abitazione p. 1°	mq	94,00	100%	94,00
Abitaz. p. sott. fino ad un'altezza utile di 1,50 m	mq	75,00	100%	75,00
Terrazzo p. 1° fino a 25 mq	mq	25,00	30%	7,50
Terrazzo p. 1° eccedente i 25 mq	mq	6,00	10%	0,60
TOTALE	mq	<b>211,00</b>		<b>188,10</b>
TOTALE in Cifra Tonda	mq	<b>211,00</b>		<b>188,00</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del cespite immobiliare in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore 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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Barona, Famagosta, Faenza – D21

- valore mercato prezzo min. 4.000,00 / prezzo max. 5.000,00 €/mq per civili in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 2.600,00 / prezzo max. 3.9000,00 €/mq per abitazioni civili in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 3.000,00 / prezzo max. 3.400,00 €/mq per abitazioni economiche in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 2.450,00 / prezzo max. 2.900,00 €/mq per abitazioni economiche in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (luglio 2024 – luglio 2025), in un raggio di 100 metri dall'unità da valutare, risultano registrate trentasei transazioni per immobili a destinazione residenziale con valori unitari che variano da 851,00€/mq a 5.903,00 €/mq in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni (tipologia dell'immobile, distribuzione planimetrica, stato conservativo, dotazione impiantistica, piano di ubicazione e grado di esposizione), caratteristiche che non si possono conoscere con i dati pubblicati dal portale. Il valore medio risulta di € 3.891,00 che diventa 4.684,00 €/mq se si estrapolano dalle trentasei compravendite quelle agli estremi perché o troppo basse o troppo alte.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene pignorato, la sottoscritta ha utilizzato la stima con il Market Comparison Approach, utilizzando come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it per appartamenti in zona. Tali offerte sono state decurtate del 10% considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per abitazioni nella città di Milano, un tale margine di sconto medio ordinario tra l'offerta proposta ed il prezzo finale concordato tra le parti.



Nella valutazione, confrontate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, della dotazione impiantistica e del livello di piano, si è stimato un valore unitario da attribuire all'appartamento pignorato pari a 4.700,00 €/mq. Nell'allegato 8 sono riportate le offerte usate come comparabili e le tabelle di valutazione.

### 9.3 Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Corpo A - abitazione	A3	188,00	€ 4.700,00	€ 883.600,00
				<b>€ 883.600,00</b>

### 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

<b>VALORE LOTTO 2</b>	€ 883.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 44.180,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita:	€ 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 839.420,00  
**arrotondato € 839.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Libero : € 839.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre € 0,00  
**arrotondato € 0,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, immobile non locato.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà verificare l'effettivo frazionamento dell'impianto elettrico con il corpo di fabbrica costituente il Lotto 1 e procedere alla chiusura della porta di accesso presente nel vano scala al piano terreno che dà accesso all'ex locale ufficio compreso nel Lotto 1.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed alla società debitrice a mezzo PEC.

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: 11/11/2025

I'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

**ALLEGATI**

**1) Documenti catastali**

- n. 1 planimetria catastale del bene pignorato presentata in data 17/10/2025;
- n. 1 visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità pignorata del 22/10/2025;
- estratto di mappa Catasto terreni.

**2) Titolo di provenienza:**

- atto di compravendita Notaio Cherubini del 14/10/2024 rep. n. 5058/3715 con schede catastali e certificazioni energetiche;
- atto di compravendita Notaio Secondo Cassina del 3/7/1990 rep. n. 54725.

**3) Fotografie sopralluoghi:**

- n. 29 fotografie relative al sopralluogo del 29/10/2025.

**4) Documenti regolarità edilizia e urbanistica:**

- A.E. n. 2130 del 21/11/1990 atti 102471/3031/90 con tavola di progetto, foto, inizio e fine lavori;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 4163 del 14/12/2010 atti 1208495/2004 con tavola stato condonato e fotografie;
- Stralcio PGT con azionamento.

**5) Documenti per verifica locazione:**

- corrispondenza intercorsa con gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Lombardia in data 5/07/2025 e 17/07/2025 con lettera in pari data.

**6) Ispezioni ipotecarie:**

- n.2 ispezioni telematiche per trascrizioni ed iscrizioni sull'unità immobiliare pignorata dal 2/05/1995 al 31/10/2025;
- n. 2 ispezioni telematiche per trascrizioni ed iscrizioni sulle unità immobiliari che hanno generato le unità pignorate dal 2/05/1995 al 31/10/2025;
- n. 1 ispezione telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della società debitrice dal 2/05/1995 al 15/10/2025.

**7) Cartografia.**

- n. 3 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto.

**8) Documenti per valutazione:**

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona D21 del Comune di Milano comprendente Via Binda, per il 1° semestre 2025;
- tabella con il dettaglio dei dati delle compravendite registrate nella Banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" da luglio 2024 a luglio 2025 in un raggio di 100 metri dall'unità pignorata;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

**9) Perizia privacy.**

