

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 950/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. FLAVIANA BONIOLO

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATA

LOTTO 1:

unità immobiliari in Milano- Corso di Porta Vittoria 54 sub 9

LOTTO 2:

unità immobiliari in Milano- Corso di Porta Vittoria 54 sub 707

Lotto 1



Lotto 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Corpo A

Beni in : Milano- Corso di Porta Vittoria 54

Categoria: A3 (Abitazione di tipo economico)

Dati Catastali: foglio 439 , particelle 98, subalterno 9,

Stato occupativo

Corpo A:

occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota 1/1 da libero: **€ 593.000,00**

LOTTO 2

Corpo A

Beni in : Milano- Corso di Porta Vittoria 54

Categoria: A3 (Abitazione di tipo economico)

Dati Catastali: foglio 439 , particelle 98, subalterno 707,



Stato occupativo

Corpo A:

occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota 1/1 da libero: **€ 584.000,00**



LOTTO 1

(Quota di 1/1 Abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano quarto di fabbricato interno rispetto alla via, a cinque piani fuori terra oltre a seminterrato edificato in epoca ante 01 settembre 1967". L'edificio che ingloba il cespite è posto nel Comune di Milano, in una zona centralissima. L'accesso all'unità avviene da Corso di Porta Vittoria ed esattamente dal civ. 54, dove attraverso l'androne, del corpo di fabbrica a fregio della via, si arriva sul cortile interno dove è posto il fabbricato su corte che annette l'unità in oggetto.

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete ed è composto da unità residenziali ed uffici ai vari piani, mentre la zona a piano terra del corpo a fregio della via è composta da negozi.

Il cespite in questione è posto al piano quarto ed è composto da due locali due bagni, soggiorno con angolo cottura e lavanderia/ripostiglio oltre a balcone.

Le finiture sono di tipo commerciale. Pareti e soffitti tinteggiati e serramenti in pvc. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto anche se presenta diversi punti di condensa soprattutto nelle camere.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

1

1/1 in regime di separazione dei beni

Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

ag. 3



Intestati:

1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. 439 part. 98 sub. 9

dati classamento: Cat. A/3 -classe 6- superficie catastale mq 84, piano 4 -R.c. 1.510,64

Indirizzo: CORSO DI PORTA VITTORIA n. 54 Piano 4

Dati derivanti da:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/04/2023 Pratica n. MI0137469 in atti dal 04/04/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 137469.1/2023)

Coerenze

In corpo unico da nord in senso orario: cortile comune mappale 97, parti comuni, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune mappale 99 e appartamento di proprietà di terzi.

1.2. 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: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili/uffici

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore e superiore;

Principali collegamenti pubblici: linea tram 12-24; autobus 60-N 27 immediate vicinanze

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione anni 60 di tipo civile

ag. 4



- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco
- accesso: da portone su strada;
- scala condominiale: a rampe parallele
- portoncino capo scala in alluminio
- ascensore: sì
- Riscaldamento: centralizzato
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano quarto di fabbricato interno rispetto alla via, a cinque piani fuori terra oltre a seminterrato edificato in epoca ante 01 settembre 1967". L'edificio che ingloba il cespite è posto nel Comune di Milano, in una zona centralissima. L'accesso all'unità avviene da Corso di Porta Vittoria ed esattamente dal civ. 54, dove attraverso l'androne, del corpo di fabbrica a fregio della via, si arriva sul cortile interno dove è posto il fabbricato su corte che annette l'unità in oggetto.

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete ed è composto da unità residenziali ed uffici ai vari piani, mentre la zona a piano terra del corpo a fregio della via è composta da negozi.

Il cespite in questione è posto al piano quarto ed è composto da due locali due bagni, soggiorno con angolo cottura e lavanderia/ripostiglio oltre a balcone.

Le finiture sono di tipo commerciale. Pareti e soffitti tinteggiati e serramenti in pvc. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto anche se presenta diversi punti di condensa soprattutto nelle camere.

Corpo A:

Appartamento

- esposizione: su corte
- pareti: tinteggiate, ceramica nel bagno
- infissi esterni: in pvc
- porta d'accesso: no blindata;
- porte interne: in legno



- imp. citofonico: si
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, doccia;
- condizioni generali – buone

2.3. Breve descrizione della zona

Centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale -commerciale- direzionale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta ottimo.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata dotata della certificazione energetica Codice identificativo APE 1514602784918 Registrato il 23-11-2018 Valido fino a 23-11-2028 -classe "G" EP gl, nren 218,87 kWh/m2 anno

Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

nessuna

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Occupato senza titolo

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da un'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, la stessa ha risposto che non vi sono contratti di locazione in essere in qualità di dante causa **(all. 3)**:

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

ag. 6



4.2. Precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio l'unità in oggetto era di proprietà della società [redacted]
atto notaic [redacted] del 28-01-1947 n. 20403 rep.

[redacted] trascritto
la società

[redacted]

la

vendeva a [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 02-08-2025 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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

ag. 7



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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Preliminare di compravendita a firma _____

- **Pignoramenti**

Pignoramento quota 1/1 _____

zione dei beni _____

Proprieta' 1/1 in regime di separa-

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla società _____ che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01-01-2025 al 31-12-2025 € 4.000,00 circa

Millesimi Spese di proprietà	12,904
Millesimi Spese generali	12,904
Millesimi Spese generali scala B	32,557
Millesimi Spese generali scala 3	97,625
Millesimi Spese ascensore scala B-3	133,866
Millesimi manutenzione cancelli	6,931
Millesimi riscaldamento	17,000

Spese arretrate	€ 1.500,00 (11-06-2025)
Spese straordinarie	€ 200,00

pag. 8



Non sono rilevate problematiche strutturali
Certificato di idoneità statica: no

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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Successivamente sono state rilasciate le seguenti Concessioni edilizie che hanno interessato entrambi i corpi di fabbrica:

- Concessione in Sanatoria n. 17.131 rilasciata dal Comune di Milano in data 30 luglio 1998 - Atti 213604.400/86;
- Dichiarazione di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 7 settembre 1995 PG 6654;
- Concessione in Sanatoria n. 455 rilasciata dal Comune di Milano in data 11 marzo 2002 - Atti 48519.409/1995;
- Dichiarazione di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 30 giugno 2005 PG 651812/2005;
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere presentata al Comune di Milano in data 16 giugno 2006 PG 590565/2006;
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera presentata al Comune di Milano PG 94580/2011;
- Dichiarazione di Inizio Attività presentata al Comune di Milano PG 69909/2011;
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere presentata al Comune di Milano in data 6 luglio 2016 PG 360216/2016;
- Cila in sanatoria presentata al Comune di Milano in data 23 aprile 2018 PG 183137/2018;
- Cila in sanatoria presentata al Comune di Milano in data 23 aprile 2018 PG 183158/2018;
- Cila presentata al Comune di Milano in data 17 luglio 2018 PG 317703/2018,

ag. 9



e che per alcune modifiche sono state presentate al Comune di Milano le relative comunicazioni, ai sensi dell'Art. 26 della normativa urbanistica,

Prot. n. 21.862 del 28 gennaio 1985,

Prot. n. 369244 del 17 ottobre 1986,

Prot. n. 1976 del 10 giugno 1988,

Prot. n. 4.209 del 16 dicembre 1991,

Prot. n. 2.188 del 22 giugno 1992,

Prot. n. 1.299 del 4 maggio 1993,

Prot. n. 281 del 25 gennaio 1998,

nonché la Relazione Asseverata PG 781111/2002 del 15 marzo 2002.

Relativamente all'unità in questione è stata presentata CILA prot. N. 0467215 del 17-11-2020 per diversa distribuzione interna. Non risulterebbe presentata la fine lavori

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per lievi difformità interne.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

7.3 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 dallo 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. catast.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appart. Sub 9 piano quarto	mq.	84	1	84
		84,0		
		mq. lordi		
				84,0
				mq. commerciali



8.3 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 del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

8.4 Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2024 – Centro- VENEZIA - PORTA VITTORIA - PORTA ROMANA

Appartamenti stato conservativo- normale da € 6.000 a € 8.600

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2025

Zona: VENEZIA - PORTA VITTORIA - PORTA ROMANA

Appartamenti valore di compravendita min. 7.100,00 / prezzo max. 9.300,00 (Euro/mq)

Agenzie on line

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Quotazioni Immobiliari on line:

"...il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9)..."

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

ag. 11



- a) Quadrilocali, Corso di Porta Vittoria 46, Milano- piano 5 ascensore mq 160 € 1.200.000 **(€/mq 7.500)**
- b) Trilocali, Corso di Porta Vittoria 47, Milano- piano 3 ascensore mq 118 € 925.000 **(€/mq 7.838)**
- c) Attico, Corso di Porta Vittoria 28, Milano- piano 6 ascensore mq 193 € 1.900.000 **(€/mq 9.844)**
- d) Trilocali, Corso di Porta Vittoria, Milano- piano 1 ascensore mq 110 € 690.000 **(€/mq 6.272)**
- e) Trilocali, Corso di Porta Vittoria 54, Milano- piano R ascensore mq 84 € 660.000 **(€/mq 7.857)**
- f) trilocale, Corso di Porta Vittoria, Milano- piano 2 ascensore mq 130 € 800.000 **(€/mq 6.153)**

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = \frac{n_1 + n_2 + n_3 + \dots}{n}$$

$$\text{Valore Medio} = \frac{7500 + 7838 + 9844 + 6272 + 7857 + 6153}{6} = \text{€/mq } 7.577,00$$

La media sopra ricavata è il risultato dei prezzi richiesti. L'ufficio studi di Tecnocasa ha scattato una fotografia sull'andamento delle compravendite e sui prezzi tra la fine del 2023 e i primi mesi del 2024 rilevando che "... la scontistica media applicata, rispetto a un anno fa, ha registrato un aumento portandosi a -8,3% – spiega Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa. Andando ad analizzare le diverse tipologie immobiliari ci si accorge, comunque, che le percentuali cambiano. A condizionare maggiormente il prezzo dell'immobile è la vetustà dello stesso: il ribasso maggiore è registrato dalle tipologie usate (-8,5%), rispetto a quelle ristrutturate (-7,5%) e a quelle nuove (-4,5%)..."

Ora, se applichiamo al valore medio determinato di €/mq 7.577,00 lo sconto dell' 3 % si ha un valore medio di **€ 7.350,00 in ct 7.400,00**

Atti di compravendita

estratto dal campione del mercato immobiliare mediante un supporto software disponibile nel sito web comparabiliitalia.it. Questo servizio consente la ricerca, all'interno dell'area visualizzata, di tutti i prezzi di compravendite di immobili avvenute nel periodo selezionato "Anno 2024":

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 630.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), CORSO DI PORTA VITTORIA 00042, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 439 mapp. 78 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

ag. 12



B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 627.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA ENRICO DANDOLO 00002, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 71,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 335.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), C.SO DI PORTA VITTORIA 00032, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 54,38 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 335.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), C.SO DI PORTA VITTORIA 00032, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 45,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 596.970,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), C.SO DI PORTA VITTORIA 00032, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,38 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 140.030,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), C.SO DI PORTA VITTORIA 00032, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 19,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 670.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA CARLO FREGUGLIA 00002, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)"
(fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G
Data DAT	04/2024	09/2024	11/2024	11/2024	09/2024	09/2024	09/2024
Prezzo PRZ (€)	630.000,00	627.000,00	335.000,00	335.000,00	596.970,00	140.030,00	670.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	83,00	71,00	54,38	45,00	78,38	19,00	91,00

pMED (€/mq)	7.590,36	8.830,99	6.160,35	7.444,44	7.616,36	7.370,00	7.362,64
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------



$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 7.547,08$$

Arrotondabile ad € 7.500

Tale valore è in linea con le quotazioni immobiliari on line

8.5 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento sub 9 piano quarto	84	€ 7.500,00	€ 630.000,00

8.6 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 UNICO	€ 630.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 31.500,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 3.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 592.500,00
arrotondato	€ 593.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato

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 forfetario 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

Occupato senza titolo

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE



LOTTO 2**(Quota di 1/1 Abitazione)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****4.1. Descrizione del bene**

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano quarto di fabbricato interno rispetto alla via, a cinque piani fuori terra oltre a seminterrato edificato in epoca ante 01 settembre 1967". L'edificio che ingloba il cespite è posto nel Comune di Milano, in una zona centralissima. L'accesso all'unità avviene da Corso di Porta Vittoria ed esattamente dal civ. 54, dove attraverso l'androne, del corpo di fabbrica a fregio della via, si arriva sul cortile interno dove è posto il fabbricato su corte che annette l'unità in oggetto.

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete ed è composto da unità residenziali ed uffici ai vari piani, mentre la zona a piano terra del corpo a fregio della via è composta da negozi.

Il cespite in questione è posto al piano quarto ed è composto da due locali, bagno, soggiorno con angolo cottura oltre a balcone.

Le finiture sono di tipo commerciale. Pareti e soffitti tinteggiati e serramenti in legno dell'epoca. Pavimenti in parquet in camera e soggiorno, marmette dell'epoca in cucina e ceramica corridoio. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

1

1/1 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestati:



1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. 439 part. 98 sub. 707

dati classamento: Cat. A/3 -classe 6- superficie catastale mq 89, piano 4 -R.c. 1.510,64

Indirizzo: CORSO DI PORTA VITTORIA n. 54 Piano 4

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2005 Pratica n. MI0183961 in atti dal 23/02/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43110.1/2005)

Coerenze

In corpo unico da nord in senso orario: cortile comune, altra unità, cortile comune, altra unità, parti comuni.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili/uffici

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore e superiore;

Principali collegamenti pubblici: linea tram 12-24; autobus 60-N 27 immediate vicinanze

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione anni 60 di tipo civile
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco

ag. 17



- accesso: da portone su strada;
- scala condominiale: a rampe parallele
- portoncino capo scala in alluminio
- ascensore: sì
- Riscaldamento: centralizzato
- condizioni generali dello stabile: discrete

5.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano quarto di fabbricato interno rispetto alla via, a cinque piani fuori terra oltre a seminterrato edificato in epoca ante 01 settembre 1967". L'edificio che ingloba il cespite è posto nel Comune di Milano, in una zona centralissima. L'accesso all'unità avviene da Corso di Porta Vittoria ed esattamente dal civ. 54, dove attraverso l'androne, del corpo di fabbrica a fregio della via, si arriva sul cortile interno dove è posto il fabbricato su corte che annette l'unità in oggetto.

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete ed è composto da unità residenziali ed uffici ai vari piani, mentre la zona a piano terra del corpo a fregio della via è composta da negozi.

Il cespite in questione è posto al piano quarto ed è composto da due locali, bagno, soggiorno con angolo cottura oltre a balcone.

Le finiture sono di tipo commerciale. Pareti e soffitti tinteggiati e serramenti in legno dell'epoca. Pavimenti in parquet in camera e soggiorno, marmette dell'epoca in cucina e ceramica corridoio. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Corpo A:

Appartamento

- esposizione: su corte
- pareti: tinteggiate, ceramica nel bagno
- infissi esterni: in legno
- porta d'accesso: no blindata;
- porte interne: in legno



- imp. citofonico: si
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, vasca;
- condizioni generali – mediocre

5.3. Breve descrizione della zona

Centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale -commerciale- direzionale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta ottimo.

5.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata dotata della certificazione energetica Codice identificativo APE 1514600546918 Registrato il 02-03-2018 Valido fino a 02-03-2028 -classe "G" EP gl, nren 187,44 kWh/m2 anno

Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

nessuna

5.5. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

6.1. Detenzione del bene

Occupato senza titolo

6.2. Esistenza contratti di locazione

Da un'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, la stessa ha risposto che non vi sono contratti di locazione in essere in qualità di dante causa **(all. 3)**:

7 PROVENIENZA (all. 4)

7.1. Attuali proprietari

ag. 19



7.2. Precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio l'unità in oggetto era di proprietà della società
per averlo acquistato con atto notaio
Trascritto a Milano 28-01-1947 ai nn. 143/1122;

- Con atto del 09-07-2019 notaio M. BONANZINGA
presso la Conservatoria di Milano l'immobile

per la quota di 55/100.

Con atto del

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 02-08-2025 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

8.1. 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

pag. 20



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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Preliminare di compravendita

- **Pignoramenti**

Pignoramento quota 1/1

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla società che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6**)

6.2 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01-01-2025 al 31-12-2025 € 4.000,00 circa

Millesimi Spese di proprietà	13.348
Millesimi Spese generali	13.348
Millesimi Spese generali scala B	33.678
Millesimi Spese generali scala 4	108.830
Millesimi Spese ascensore scala B-4	138.101
Millesimi manutenzione cancelli	7.066
Millesimi riscaldamento	18.000
Spese arretrate	€ 1.500,00 (11-06-2025)
Spese straordinarie	€ 200,00

ag. 21



Non sono rilevate problematiche strutturali
Certificato di Idoneità statica: no

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.

8.7 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

8.8 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Successivamente sono state rilasciate le seguenti Concessioni edilizie che hanno interessato entrambi i corpi di fabbrica:

- Concessione in Sanatoria n. 17.131 rilasciata dal Comune di Milano in data 30 luglio 1998 - Atti 213604.400/86;
- Dichiarazione di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 7 settembre 1995 PG 6654;
- Concessione in Sanatoria n. 455 rilasciata dal Comune di Milano in data 11 marzo 2002 - Atti 48519.409/1995;
- Dichiarazione di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 30 giugno 2005 PG 651812/2005;
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere presentata al Comune di Milano in data 16 giugno 2006 PG 590565/2006;
- Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera presentata al Comune di Milano PG 94580/2011;
- Dichiarazione di Inizio Attività presentata al Comune di Milano PG 69909/2011;
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere presentata al Comune di Milano in data 6 luglio 2016 PG 360216/2016;
- Cila in sanatoria presentata al Comune di Milano in data 23 aprile 2018 PG 183137/2018;
- Cila in sanatoria presentata al Comune di Milano in data 23 aprile 2018 PG 183158/2018;
- Cila presentata al Comune di Milano in data 17 luglio 2018 PG 317703/2018,

ag. 22



e che per alcune modifiche sono state presentate al Comune di Milano le relative comunicazioni, ai sensi dell'Art. 26 della normativa urbanistica,

Prot. n. 21.862 del 28 gennaio 1985,

Prot. n. 369244 del 17 ottobre 1986,

Prot. n. 1976 del 10 giugno 1988,

Prot. n. 4.209 del 16 dicembre 1991,

Prot. n. 2.188 del 22 giugno 1992,

Prot. n. 1.299 del 4 maggio 1993,

Prot. n. 281 del 25 gennaio 1998,

nonché la Relazione Asseverata PG 781111/2002 del 15 marzo 2002.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

8.9 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per difformità interne consistenti in abbattimento del divisorio tra la cucina e sala.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per le motivazioni di cui sopra.

8 CONSISTENZA

9.3 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 dallo 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. catast.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appart. Sub 707 piano quarto	mq.	89	1	89
		89,0 mq. lordi	89,0 mq. commerciali	



10.3 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 del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

10.4 Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2024 – Centro- VENEZIA - PORTA VITTORIA - PORTA ROMANA

Appartamenti stato conservativo- normale da € 6.000 a € 8.600

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2025

Zona: VENEZIA - PORTA VITTORIA - PORTA ROMANA

Appartamenti valore di compravendita min. 10.600,00 / prezzo max. 13.300,00 (Euro/mq)

Agenzie on line

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Quotazioni Immobiliari on line:

"...il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9)..."

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

ag. 24



- g) Quadrilocali, Corso di Porta Vittoria 46, Milano- piano 5 ascensore mq 160 € 1.200.000 **(€/mq 7.500)**
- h) Trilocali, Corso di Porta Vittoria 47, Milano- piano 3 ascensore mq 118 € 925.000 **(€/mq 7.838)**
- i) Attico, Corso di Porta Vittoria 28, Milano- piano 6 ascensore mq 193 € 1.900.000 **(€/mq 9.844)**
- j) Trilocali, Corso di Porta Vittoria, Milano- piano 1 ascensore mq 110 € 690.000 **(€/mq 6.272)**
- k) Trilocali, Corso di Porta Vittoria 54, Milano- piano R ascensore mq 84 € 660.000 **(€/mq 7.857)**
- l) trilocale, Corso di Porta Vittoria, Milano- piano 2 ascensore mq 130 € 800.000 **(€/mq 6.153)**

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = \frac{n_1 + n_2 + n_3 + \dots}{n}$$

$$\text{Valore Medio} = \frac{7500 + 7838 + 9844 + 6272 + 7857 + 6153}{6} = \text{€/mq } 7.577,00$$

La media sopra ricavata è il risultato dei prezzi richiesti. L'ufficio studi di Tecnocasa ha scattato una fotografia sull'andamento delle compravendite e sui prezzi tra la fine del 2023 e i primi mesi del 2024 rilevando che "... la scontistica media applicata, rispetto a un anno fa, ha registrato un aumento portandosi a -8,3% – spiega Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa. Andando ad analizzare le diverse tipologie immobiliari ci si accorge, comunque, che le percentuali cambiano. A condizionare maggiormente il prezzo dell'immobile è la vetustà dello stesso: il ribasso maggiore è registrato dalle tipologie usate (-8,5%), rispetto a quelle ristrutturate (-7,5%) e a quelle nuove (-4,5%)..."

Ora, se applichiamo al valore medio determinato di €/mq 7.577,00 lo sconto dell' 3 % si ha un valore medio di **€ 7.350,00 in ct 7.400,00**

Atti di compravendita

estratto dal campione del mercato immobiliare mediante un supporto software disponibile nel sito web comparabiliitalia.it. Questo servizio consente la ricerca, all'interno dell'area visualizzata, di tutti i prezzi di compravendite di immobili avvenute nel periodo selezionato "Anno 2024":

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 630.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), CORSO DI PORTA VITTORIA 00042, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 439 mapp. 78 sub. SUB con una superficie catastale totale

ag. 25



o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 627.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA ENRICO DANDOLO 00002, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 71,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 335.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), C.SO DI PORTA VITTORIA 00032, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 54,38 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 335.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), C.SO DI PORTA VITTORIA 00032, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 45,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 596.970,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), C.SO DI PORTA VITTORIA 00032, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,38 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 140.030,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), C.SO DI PORTA VITTORIA 00032, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 19,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 670.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA CARLO FREGUGLIA 00002, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

2. Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)"
(fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G
Data DAT	04/2024	09/2024	11/2024	11/2024	09/2024	09/2024	09/2024
Prezzo PRZ (€)	630.000,00	627.000,00	335.000,00	335.000,00	596.970,00	140.030,00	670.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	83,00	71,00	54,38	45,00	78,38	19,00	91,00



pMED (€/mq)	7.590,36	8.830,99	6.160,35	7.444,44	7.616,36	7.370,00	7.362,64
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 7.547,08$$

Arrotondabile ad € 7.500

Tale valore è in linea con le quotazioni immobiliari on line.

Per l'unità in questione, visto lo stato di conservazione, di finiture interne che in alcune zone presentano ancora materiali dell'epoca di costruzione, si ritiene congruo assumere un valore di € 7.000/mq

10.5 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento sub 707 piano quarto	89	€ 7.000,00	€ 623.000,00

10.6 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 UNICO	€ 623.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 31.150,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 3.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 583.850,00
arrotondato	€ 584.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato

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 forfetario 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

Occupato senza titolo

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

ag. 28



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: 02/08/2025

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Atti di provenienza
- 4) Visure ipotecarie/catastali
- 5) Estratto conto spese condominiali-
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Attestati di Prestazione energetica

