

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 594/2025

Copia privacy

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Francesca Mammone**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Via Don Bartolomeo Grazioli 60

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO ESTERNA ED AEREA DELL'IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. CRISTINA BERNO

Piazza della Repubblica n. 27 - 20124 Milano -

Tel. 02 66 98 79 57 e-mail arch.cristinaberno@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A**

Bene in **Milano via privata Don Bartolomeo Grazioli n. 60**

Categoria: **terreno /area urbana**

Terreno con doppio affaccio su via Grazioli (accesso attuale) e via Montanari.

Vi erano preesistenti costruzioni fuori terra (ora demolite), ma è presente una costruzione interrata (vasca).

Dati Catastali: Catasto dei fabbricati foglio **70**, particella **230** (ex 42, 43, 44, 97), subalterno / categoria F/1, classe --, consistenza mq 2627, superficie catastale totale 26 are 27 centiare, R.C. € --

Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo, eseguito il 24/03/2026, il bene non è utilizzato (nell'unità immobiliare vi sono piante spontanee, rovi e materiali di vario genere).

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero **€ 941.000,00** (euro novecentoquarantunomila/00)

da occupato: non ricade il caso

LOTTO UNICO**(terreno al piano T con volumi interrati)****1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA****CORPO A****1.1. A Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Milano in via Grazioli n. 60, consistente in:

un **terreno** di circa 2627 mq **con capacità edificatoria** con affaccio sia su via Grazioli che su via Montanari

Al piano terra vi è l'ampio terreno con alberi ad alto fusto nati spontaneamente ed arbusti vari;

Al piano interrato, vi è un volume delimitato da murature controterra, senza copertura.

Ad oggi tale volume vuoto risulta parzialmente allagato.

Il terreno è delimitato da recinzione su tutti i lati:

- su via Grazioli, in parte in muratura con un cancelletto pedonale ed un cancello carraio con apertura manuale;
- su via Carlo Montanari vi è una recinzione provvisoria in parte vandalizzata;
- verso le proprietà confinanti, perpendicolari alle strade, vi sono dei fabbricati e delle recinzioni in muratura.

L'accesso da via don Bartolomeo Grazioli avviene dalla strada attraverso il marciapiede che ha l'accesso carraio.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare di **XXXX**.

P.IVA xxxxxxxxxx con sede a Milano via xxxxx xxxxx.

Stato occupativo: il terreno non è utilizzato dal proprietario né da altro soggetto. Non risultano contratti di affitto in essere, come confermato da Agenzia delle Entrate del 24/03/2026.

1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano**Via Grazioli n. 60 (all. da 1 a 3)**

Intestato:

Società **XXXX** (p.iva 05806370960 con sede a Milano via Giovanni Bellezza 11)

in persona del legale rappresentante signor Carlo Francesco Giacomini,

nato a Milano (Mi) il 11/02/1941 c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx

proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **70**, particella **230**, subalterno /

- dati classamento: cat. **F/1** (Terreno) classe --, consistenza 2627 mq, superficie catastale mq 2627; rendita € -- Zona censuaria -- scheda catastale prot. n. MI 0426706/2009 del 19/05/2009 n. 36877.1/2009 per DEMOLIZIONE TOTALE

Non è stata resa disponibile alcuna scheda catastale (non presente in banca dati Sister).

- indirizzo: Milano via Don Bartolomeo Grazioli n. 60

1.3. Coerenze da Nord in senso orario

dell'unità immobiliare - area urbana /scoperta -

partendo da Nord in senso orario : Via Carlo Montanari

Altra ditta mapp 253 e mapp. 46

Via don Bartolomeo Grazioli

Altra ditta mapp. 238 e mapp. 196.

Nota: si segnala che la Cabina elettrica è graffata ai mappali 230 (mappale oggetto del pignoramento), 238 e 239.

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

Non vi sono discrepanze tra la Nota di Trascrizione ed il relativo atto di Pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Milano

zona: residenziale/artigianale/industriale

Tipologia prevalente: la zona è caratterizzata da capannoni industriali/artigianali, oltre a numerosi fabbricati residenziali.

Il traffico veicolare è quello della zona industriale (transito anche con mezzi pesanti).

Destinazione del quartiere: principalmente produttivo e residenziale

Servizi: /

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

Principali collegamenti pubblici: - fermata passante Milano Bovisa a circa km 1,5

- fermata autobus 82, 92, 70 entro 500 m.

- stazione M3 Affori Centro/Dergano a circa 900 m

Principali collegamenti viabilistici: a 1 km da viale Enrico Fermi SS. 35;

a pochi km collegamenti autostradali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne dell'unità

L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento è un terreno recintato su cui sorgevano degli edifici industriali + terreno libero. Ad oggi non vi sono più gli edifici ma solamente un volume costruito al piano interrato che occupa parte del lotto. L'area oggetto del pignoramento è "una fetta" di isolato che confina a Nord con via Montanari ed a Sud con via Grazioli (strada ampia ed in buone condizioni di manutenzione).

L'attuale accesso al terreno, oggetto del pignoramento, avviene dal cancello pedonale e dal portone carraio posti sulla via Grazioli.

L'area si presenta come un terreno abbandonato, con presenza di rifiuti e piante anche ad alto fusto:

- * le recinzioni esterne sono in condizioni di manutenzione scarse (soprattutto su via Montanari).
- * gli spazi interni sono in condizioni di manutenzione degradate/pericolose (la parte interrata è priva di protezioni anticaduta).

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)**CORPO A**

Unità immobiliare costituita da:

- * un terreno di 2627 mq catastali;
- * un "blocco interrato" di circa 300 mq (superficie stimata da immagini satellitari) con profondità non rilevabile nemmeno durante il sopralluogo (vasca semi allagata);

Criticità dell'unità immobiliare:

il terreno, dalle verifiche effettuate consultando i siti del Comune di Milano, relativi alle aree contaminate, e contattando direttamente l'ufficio bonifiche, risulta contaminato. Detto ciò, sarà necessario eseguire la procedura di bonifica. Si precisa che su tale area xxxxx xxxxx xxxxxx xxxxx ha svolto la propria attività di deposito e stoccaggio di idrocarburi e suoi derivati (erano presenti anche dei serbatoi). Per maggiore chiarezza si veda l'**all.10**. Inoltre, sul terreno vi sono piante e materiali ingombranti di varia natura da rimuovere.

2.4 Certificazione energetica: non necessaria.**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non vi sono impianti.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene:**

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 24/03/2026.

La scrivente ha visitato, con il custode giudiziario avv. Michele Giliberti, l'unità immobiliare costituita da un terreno.

In occasione dell'accesso era presente il fabbro, che ha sostituito i lucchetti presenti su entrambi gli accessi da via Grazioli.

L'unità immobiliare è abbandonata ed inutilizzata.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa il debitore esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate il 24/03/2026 (**all. 5**).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile agli atti del dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), che fa stato fino al 09/01/2026 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente mediante consultazione telematica del 13/04/2026 alla banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Corpo A

XXXX nella persona del signor xxxx xxxx xxxx,

P.IVA xxxxxxxx con sede a Milano via xxxxxx xxxxxxxx,

piena proprietà per 1/1

Compravendita notaio dott. Giuseppe Calafiori di Milano del 25/07/2007 rep. N. 57244/13652.

Trascritta a Milano l il **31 Luglio 2007** al registro **generale n. 59879 particolare 33277**

A favore: **XXXX** P.IVA xxxxxxxx con sede a Milano piena proprietà per 1/1

Contro: xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx in liquidazione (già xxxxxxx xxxxxxxx)
con sede in Alessandria c.f. xxxxxxxx, piena proprietà per 1/1

descrizione indicata sull'atto di compravendita:

"Via don Bartolomeo Grazioli n. 60, area già con sovrastanti e sottostanti strutture destinate a deposito carburanti-oli combustibili non accatastati oggi quasi totalmente demoliti inutilizzabili ed in pessimo stato di conservazione

Identificazione catastale foglio 70 Mappali 42+43+44+97 graffiati senza dati di classamento.

Scheda catastale n. 3/9487.1/1956 variazione n. 549837.1/2007 prot. Mi 0670775."

Prezzo € 950.000,00 + iva= € 1.140.000,00.

In atto viene precisato che il prezzo tiene conto dello stato di fatto in cui l'immobile si trova e che nell'area veniva svolta attività di deposito e stoccaggio di idrocarburi e relativi derivati.

NOTA:

in occasione dell'atto di compravendita l'amministratore unico della società è il signor xxxxxx xxxxxxxx e la società ha sede in via xxxxxxxx a Milano.

4.2. Precedenti proprietà

Corpo A – Area urbana

Si segnala atto di trasformazione della società del Notaio Giovan Battista Canessa del 28 ottobre 1980 rep 91053/19201

Trascritto a Milano l il **27 gennaio 1981** al **gen. 3684 part. 3064**

a favore di xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx

contro xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx

piena proprietà 1/1.

Si segnala che il C.F. è inalterato, così come la sede.

Si segnala che a xxxxxx xxxxxx xxxxxx gli immobili di cui è oggetto (Mappale 230 del Foglio 70 costituito dall'unione dei mappali 42, 43, 44, 97 al medesimo foglio) sono pervenuti con atto del notaio Giuseppe Gallizia del 5 dicembre 1946 rep 18170/8032 Trascritto a Milano 3 il **4 gennaio 1947** al **gen. 165 part. 147** per piena proprietà 1/1

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
Si rende noto, nonostante siano ampiamente trascorsi oltre 10 anni, che in merito all'area in oggetto:

Pag. 6

arch. CRISTINA BERNO

Piazza della Repubblica n. 27 – 20124 Milano –

Tel. 02 66 98 79 57 e-mail arch.cristinaberno@gmail.com

1. in data 26/04/2010 è stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo edilizio (in corso di presentazione D.I.A. per nuova costruzione destinata a capannoni industriali/artigianali con indice fondiario 1,17 mq/mq calcolato su mq 2614,49 con una S.L.P. di mq 3061,86) tra XXXX a favore del Comune di Milano per il foglio 70, mappale 230 (catasto terreni)
Trascritto a Milano 1 il 28/04/2010 al gen. 24037 part. 15300
2. in data 28/04/2010 è stato stipulato un atto unilaterale di destinazione urbanistica (in corso di presentazione D.I.A. per nuova costruzione destinata ad immobile ad uso laboratorio per arti e mestieri) tra XXXX a favore del Comune di Milano per il foglio 70, mappale 230 (catasto terreni)
Trascritto a Milano 1 il 29/04/2010 al gen. 24451 part. 15597

▪ **Eventuali note/osservazioni:** /

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

▪ **Iscrizione**

Ipoteca volontaria iscritta il **31/07/2007** ai nn. **15375/59880**

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario

contro: **XXXX** P.IVA xxxxxxxxx con sede a Milano,

piena proprietà per **1/1**

a favore: **xxxxxxx** con sede a Milano C.F. xxxxxxxxx

Mutuo fondiario stipulato dal notaio dott. Giuseppe Calafiori di Milano del 25/07/2007 rep. N. 57245/13653.

Iscritto a Milano 1 il 31 Luglio 2007 al registro generale n. 59880 particolare 15375

Importo ipoteca € 1.125.000,00 di cui € 750.000,00 di capitale

Durata sino al 1/7/2009.

Identificazione catastale: NCEU foglio 70 mappali 42 graffato con 43 ,44, 97

NCT foglio 70 mappali 42, 43, 44, 97

Annotazione: in data 21/12/2010 n. 10593 a parziale modifica della scadenza del contratto originario sino al 31/03/2011 e rideterminazione del tasso di interesse.

▪ **Pignoramenti**

Pignoramento del 25/02/2014 rep. 3622

Trascritto Milano 1 il 19/03/2014 ai nn. 13039/9800

Contro: **XXXX** P.IVA xxxxxxxxxxxx con sede a Milano,

piena proprietà per **1/1**

a favore di: **XXXX xxxxxx xxxxxx xx xxxxx xxxx** con sede a Modena c.f. xxxxxxxxx

Identificazione catastale: NCEU foglio 70 mappale 230.

NOTA:

Come da verbale d'udienza del 17/03/2021, il giudice dott. Giacomo Puricelli ordina di procedere alla cancellazione della Trascrizione del suddetto Pignoramento ma, nell'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente il 13/04/2026, non risulta tale cancellazione.

Pignoramento del 09/12/2025 rep. 22444

Trascritto Milano 1 il 09/01/2026 ai nn. 428/619

Contro: **XXXX** P.IVA xxxxxxxxxxxx con sede a Milano,

piena proprietà per **1/1**

a favore di: **XXXX – XXXX xxxxxxx xxxxxx** con sede a Napoli C.F. e P.IVA xxxxxxxxx

(xxxx xxxxxx -> xxxxxx xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx - ha incorporato in data 09/12/2012 xxxxxxxxxxxx poi in data 15/12/2012 c'è stata la cessione in blocco dei crediti a xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx)

Pag. 7

arch. **CRISTINA BERNO**

Piazza della Repubblica n. 27 – 20124 Milano –

Tel. 02 66 98 79 57 e-mail arch.cristinaberno@gmail.com

Identificazione catastale: NCEU foglio 70 mappale 230.

Importo: € 941.258,13 oltre ulteriori interessi e spese dal 21/06/2024.

- **Altre trascrizioni /**

- **Eventuali note/osservazioni:**

nel verbale d'udienza del 17/03/2021, il dott. Puricelli ordina la cancellazione del pignoramento Trascritto il 19/03/2014 n. 13039 reg. gen. e n. 9800 reg. part. ma, dall'ispezione ipotecaria per nominativo eseguita dalla scrivente il 13/04/2026, non risulta la cancellazione del sopramenzionato Pignoramento.

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita sia sul catasto fabbricati che sul catasto terreni:
- CATASTO TERRENI - foglio 70 mappali vecchi (97+42+43+44) e nuovo (230) non riporta le formalità dei pignoramenti (del 2014 e 2026). Nello specifico, per i mappali 97+42+43+44, vi sono solo le formalità relative all'acquisto del 2007 e all'ipoteca del 2007. Per il mappale 230 vi sono solo le formalità relative all'asservimento urbanistico del 2010.

- CATASTO FABBRICATI - foglio 70 mappali vecchi (97+42+43+44) e nuovo (230) riporta le formalità dei pignoramenti del 2014 e 2026. Nello specifico, per i mappali 97+42+43+44, vi sono solo le formalità relative all'acquisto del 2007 e all'ipoteca del 2007. In merito al mappale 230 si ha evidenza dei pignoramenti Trascritti il 19/03/2014 ed il 09/01/2026 sia con l'ispezione del nominativo della proprietà attuale (Derby s.r.l.) che con l'ispezione degli identificativi al catasto fabbricati.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie il 13/04/2026 per nominativo e per identificativi (**all. 8**) rispetto alla certificazione ipotecaria in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami. Sono state inoltre individuate le due formalità relative agli asservimenti urbanistici del 2010.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da informazioni reperite in loco, in merito all'immobile non risulta essere stato istituito alcun Condominio. Sull'atto di compravendita non viene indicata alcuna quota millesimale.

6.1. Spese di gestione condominiale (/):

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare: /

Spese condominiali: /

Cause in corso: nessuna causa nota

Eventuali problematiche strutturali: nessuna nota

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'area è abbandonata/incolta e non è agevolmente accessibile a chiunque.



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'area è libera non vi sono fabbricati insistenti sull'area (è priva di fabbricati in elevazione) ma vi sono ancora delle strutture/vasche nel sottosuolo.

Come indicato sul C.d.U. rilasciato il 24/4/2026 (**all. 9**):

il terreno in oggetto risulta azzonato da vigente P.G.T. del Comune di Milano come TFR "Tessuto urbano di Recente Formazione" – e inserito negli ambiti di rinnovamento urbano A.R.U. – Ambito Di Rinnovo Urbano definiti da art. 22 e art. 23 ed in Ambiti oggetto di rigenerazione definiti dagli art. 14 e 15 delle N.T.A. – ambiti di rigenerazione ambientale.

L'immobile risulta nelle aree in ambiti di esenzione dotazioni territoriali art 11.3 N.T.A."

Si segnalano poi per l'area "modeste limitazioni" in ambito geologico, e "sensibilità paesaggistica bassa" classe 2 in ambito paesaggistico.

7.1. Pratiche edilizie:

I fabbricati preesistenti sull'area in oggetto sono stati realizzati ante 1/9/1967.

Per gli interventi successivi - come indicato sull'atto d'acquisto del 2007- sono state presentate le seguenti pratiche:

- Licenza Edilizia del 29/09/1967 n. 1941 atti 155613/2974/1967
- Licenza Edilizia del 01/08/1975 n. 15491 atti 79238/1500/1975
- Licenza Edilizia del 30/09/1976 n. 14 atti 55980/1003/1976.

I fabbricati preesistenti (nel soprasuolo) sono stati demoliti.

Sono stati richiesti in data 17/3/2026 sia

- il Certificato di destinazione urbanistica C.D.U. (che si allega all. 9) che
- il Certificato Urbanistico (in attesa di ricevimento).

7.2. Conformità edilizia:

Gli edifici sovrastanti l'area ed indicati sull'atto d'acquisto del 2007 son stati totalmente demoliti nel 2008.

Non si conosce il riferimento della pratica edilizia relativa alla loro demolizione.

L'area attualmente, per quanto visibile, risulta libera dagli edifici/strutture sopra suolo ma sono ancora esistenti delle strutture ipogee.

Con le informazioni recuperate non ho i necessari elementi per potermi esprimere sulla regolarità edilizia.

Stimo l'importo di € 8.000,00 per la presentazione della pratica edilizia di rimozione/demolizione delle parti ancora presenti nel lotto (parti sottostanti e/o sovrastanti) ed € 10.000,00 per eventuali ulteriori indagini ambientali.

Totale € 18.000,00.

7.3. Conformità catastale

Il corpo A

dal 28/02/1956 (- impianto- pratica MI0278191 in atti dal 28/03/2007)
scheda n. 3/9487.1/1956 presentata il 28/02/1956
identificazione: foglio 70 mappali 42+44 graffiati
indirizzo via Don Bartolomeo Grazioli 60 piano T
proprietà: xxxxx xxxxxxxxx

arch. **CRISTINA BERNO**

Piazza della Repubblica n. 27 – 20124 Milano –

Tel. 02 66 98 79 57 e-mail arch.cristinaberno@gmail.com

Pag. 9



dal 28/03/2007 al 18/07/2007:

identificazione: foglio 70 mappali 42+44 graffiati
indirizzo via Don Bartolomeo Grazioli 60 piano T
proprietà: xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

dal 18/07/2007 al 19/05/2009:

variazione dati mappa - n. 549837.1/2007 del 12/06/2007 pratica
MI0670775 in atti dal 18/07/2007
l'area è identificata il foglio 70 mappali 42+43+44+97 graffiati
consistenza mapp. 42 mq 2330 categoria /
consistenza mapp. 43 mq 0035 categoria /
consistenza mapp. 44 mq 0052 categoria /
consistenza mapp. 97 mq 0210 categoria /
totale consistenza mq 2627
indirizzo via Don Bartolomeo Grazioli 60 piano T
dal 25/7/2007 proprietà: XXXX

dal 19/05/2009 ad oggi

demolizione totale - n. 36877.1/2009 pratica MI0426706 in atti dal
19/05/2009
l'area è identificata il foglio 70 mappale 230
consistenza mq 2627 categoria F/1
indirizzo via Don Bartolomeo Grazioli 60
proprietà: XXXX

In occasione del sopralluogo, ho potuto confrontare solo lo stato di fatto con l'estratto mappa in quanto non vi è alcuna scheda catastale che rappresenti l'area libera (categoria F/1 area urbana).

La visura catastale storica indica correttamente i passaggi di proprietà.

L'area urbana, identificata con il mappale 230, è rappresentata sull'estratto mappa.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'immobile, è stata dedotta dalla visura catastale ed è pari a mq 2627.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'utilizzo dell'area nel tempo, della tipologia del compendio, dello stato manutentivo, delle condizioni per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si sono adottati i procedimenti di:

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

Pag. 10

arch. CRISTINA BERNO

Piazza della Repubblica n. 27 - 20124 Milano -

Tel. 02 66 98 79 57 e-mail arch.cristinaberno@gmail.com

. attualizzazione ad oggi del prezzo pagato per l'acquisto dell'area (acquisto del 2007)

La media dei valori del bene, 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 e parametri estimativi

- Annunci on line di terreni in vendita in zona prezzo minimo richiesto € 900,00/mq prezzo max richiesto € 1.050,00/mq.
Tenuto conto delle contrattazioni del prezzo in fase di acquisto tali prezzi andranno ridotti di circa il 10%.
Quindi il valore a mq potrà variare da € 800,00 circa ad € 950,00 circa.
- Prezzo dell'area acquistata nel 2007 pari a d € 950.000,00 + iva 20%= € 1.140.000,00
Attualizzazione, tenuto conto dell'inflazione, ad oggi € 1.300.000,00 + iva 22%= € 1.586.000,00
Quindi il valore a mq è di circa € 600,00.

Tenuto conto di quanto sopra,

- delle caratteristiche dell'area (lotto di forma rettangolare di adeguate proporzioni)
- dell'appetibilità del bene (per consistenza /posizione/zona)
- delle condizioni riscontrate in occasione del sopralluogo ->area da bonificare
- de tipo di esposizione (doppio affaccio) - accesso sia da via don Grazioli che da via Carlo Montanari
- della dimensione

si stima il valore a mq di € 700,00/mq (nel cap. 9.4, a tale valore di € 700,00/mq, viene detratto l'importo di € 300,00/mq al fine di tener conto/stimare indicativamente le spese di rimozione/demolizione/bonifica necessarie).

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale mq	Valore mq.	Valore Complessivo
area	F/1	2.627,0	€ 700,00	€ 1.838.900,00

€ 1.838.900,00

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.



LOTTO 001

• Valore (area CORPO A)	€ 1.838.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 91.945,00
• Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni:	€ 0,00
• Spese per rimozioni/demolizioni/bonifica del lotto (si stima € 300/mq x mq 2627)	-€ 788.100,00
• Spese tecniche edilizie e per eventuali ulteriori indagini ambientali	-€ 18.000,00
	€ 940.855,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO**€ 941.000,00****arrotondato**

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

(Non ricorre il caso)

€ 0,00

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il terreno è abbandonato/incolto.

Non risulta alcun contratto di affitto registrato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è interamente pignorata.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

- ✓ Il terreno, dalle verifiche effettuate consultando i siti del Comune di Milano, relativi alle aree contaminate, e contattando direttamente l'ufficio bonifiche, risulta contaminato (all.10). Detto ciò, sarà necessario eseguire la procedura di bonifica.
- ✓ Come anche precisato nel paragrafo "CLAUSULE CONTRATTUALI" dell'atto di acquisto del 25/07/2007, "*.....nel complesso immobiliare in oggetto è stata svolta attività di deposito di idrocarburi e relativi derivati. Pertanto qualsiasi onere dovesse intervenire per eventuali spese di bonifica o messa in sicurezza dell'area in oggetto sarà ad esclusivo carico della parte acquirente; le parti contraenti convengono quindi che nulla potrà essere richiesto a tale titolo, ed in qualsiasi moment, alla parte venditrice*", l'acquirente dovrà farsi carico delle spese di bonifica. Nella presente stima, il valore finale dell'area tiene già conto dell'ipotesi di valutazione di questo costo (voce: stima per la bonifica/rimozioni/demolizioni).
- ✓ Come da verbale d'udienza del 17/03/2021, il giudice dott. Giacomo Puricelli ordina di procedere alla cancellazione della Trascrizione del suddetto Pignoramento ma, nell'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente il 13/04/2026, non risulta tale cancellazione che, quindi, andrà eseguita.



Il sottoscritto arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente, ai creditori costituiti ed al custode giudiziario a mezzo e-mail.

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.

Cordialità.

Milano, 27/04/2026

l'esperto nominato
arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** visura storica catastale mapp. 230
- all. 3.** visura terreni mapp. 44+42+43+97
- all. 4.** titolo di provenienza (atto del 25/09/2007)
- all. 5.** riscontro interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 6.** certificazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** ispezione ipotecaria del 13/04/2026
- all. 9.** C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)
- all. 10.** indagine preliminare - consultazioni in merito all'area contaminata.

