

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 3042/2015

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001

Area urbana e unità in costruzione in Milano - Via Costantino Baroni n. 190

LOTTO 002

Area urbana e unità in costruzione in Milano - Via Costantino Baroni n. 190



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 001

CORPO A

Beni in: Milano

Categoria: F1 [Area urbana]

Dati Catastali: **foglio 678, particella 297**

CORPO B

Beni in: Milano

Categoria: F3 [Unità in corso di costruzione]

Dati Catastali: **foglio 678, particella 304**

CORPO C

Beni in: Milano

Categoria: F3 [Unità in corso di costruzione]

Dati Catastali: **foglio 678, particella 305**

CORPO D

Beni in: Milano

Categoria: F3 [Unità in corso di costruzione]

Dati Catastali: **foglio 678, particella 306**

CORPO E

Beni in: Milano

Categoria: F3 [Unità in corso di costruzione]

Dati Catastali: **foglio 678, particella 307**

LOTTO 002

CORPO F

Beni in: Milano

Categoria: F1 [Area urbana]

Dati Catastali: **foglio 678, particella 309**

CORPO G

Beni in: Milano

Categoria: F3 [Unità in corso di costruzione]

Dati Catastali: **foglio 678, particella 308**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo le aree urbane e le unità in corso di costruzione di entrambi i lotti risultano libere e nelle disponibilità dell'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Non risulta presente alcun contratto di locazione/comodato attivo e registrato presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate avente l'esecutato in qualità di locatore.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 001 (da libero): € 168.000,00

Lotto 002 (da libero): € 122.000,00

Lotto 001 e Lotto 002 (da liberi): € 290.000,00

LOTTO 001 + LOTTO 002

(Area urbane e unità in corso di costruzione)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 001

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano in Costantino Baroni n. 190, area urbana scoperta della superficie commerciale di **3.563,00 mq**, composta da terreno, identificato al piano terra, soprastante una autorimessa in corso di costruzione ricadente in altro mappale; all'area si accede dalla strada, in via Costantino Baroni al numero civico 190, dopo aver attraversato i vialetti esclusivi comuni del complesso immobiliare e la cancellata d'ingresso all'area.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di - *omissis* - con sede in - *omissis* - codice fiscale - *omissis* -.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Intestati: - *omissis* -

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 678, particella 297.

Dati classamento: categoria F/1 (Area urbana), consistenza 3.563 mq.

Indirizzo: Via Costantino Baroni n° 190, piano T.

Dati derivanti da: Ampliamento del 05/01/2015 - Pratica n. MI0063424.

L'area arbana è corrispondente all'estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 678, particella 297.

1.4. Coerenze

Area (da nord in senso orario): ente urbano; particella 298; particella 302 e 309, ente urbano.

Si precisa che l'area urbana confina anche con area sottostante alle particelle 303 (costruzione in corso), 304, 305, 306 e 307 (vani scala).

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

Nessuna.

CORPI B + C + D + E

1.6. Descrizione dei beni

In Comune di Milano in Costantino Baroni n. 190, unità in corso di costruzione facenti parte di parcheggio e aree di manovra in corso di costruzione, ricadenti in altro mappale,

composte da n. 4 (quattro) vani scala, ubicati al piano interrato, destinati a collegamento con il piano terra soprastante; alle unità si accede dalla strada, in via Costantino Baroni al numero civico 190, dopo aver attraversato i vialetti esclusivi comuni del complesso immobiliare, la cancellata d'ingresso all'area e il piano di calpestio del parcheggio in corso di costruzione, identificato con altro mappale.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di - *omissis* - con sede in - *omissis* - codice fiscale - *omissis* -.

1.8. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

CORPO B

Intestati: - *omissis* -

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 678, particella 304.

Dati classamento: categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), consistenza 0 mq.

Indirizzo: Via Costantino Baroni n° 190, piano S1.

Dati derivanti da: Fabbricato in corso di costruzione del 12/07/2012 - Pratica n. MI0571477.

L'unità in corso di costruzione è corrispondente all'estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 678, particella 304; si segnala che non è ancora avvenuta la voltura catastale (da - *omissis* - a - *omissis* -)

CORPO C

Intestati: - *omissis* -

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 678, particella 305.

Dati classamento: categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), consistenza 0 mq.

Indirizzo: Via Costantino Baroni n° 190, piano S1.

Dati derivanti da: Fabbricato in corso di costruzione del 12/07/2012 - Pratica n. MI0571477.

L'unità in corso di costruzione è corrispondente all'estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 678, particella 305; si segnala che non è ancora avvenuta la voltura catastale (da - *omissis* - a - *omissis* -)

CORPO D

Intestati: - *omissis* -

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 678, particella 306.

Dati classamento: categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), consistenza 0 mq.

Indirizzo: Via Costantino Baroni n° 190, piano S1.

Dati derivanti da: Fabbricato in corso di costruzione del 12/07/2012 - Pratica n. MI0571477.

L'unità in corso di costruzione è corrispondente all'estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 678, particella 306; si segnala che non è ancora avvenuta la voltura catastale (da - *omissis* - a - *omissis* -)

CORPO E

Intestati: - *omissis* -

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 678, particella 307.

Dati classamento: categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), consistenza 0 mq.

Indirizzo: Via Costantino Baroni n° 190, piano S1.

Dati derivanti da: Fabbricato in corso di costruzione del 12/07/2012 - Pratica n. MI0571477.

L'unità in corso di costruzione è corrispondente all'estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 678, particella 307; si segnala che non è ancora avvenuta la voltura catastale (da - *omissis* - a - *omissis* -)

1.9. Coerenze (in un sol corpo)

Area (da nord in senso orario): particella 303, 298 e 302; particella 303 e 309; ente urbano.

Si precisa che gli enti urbani confinano anche con area soprastante alla particella 297.

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

Nessuna.

LOTTO 002

CORPO F

1.11. Descrizione del bene

In Comune di Milano in Costantino Baroni n. 190, area urbana scoperta della superficie commerciale di **2.587,00 mq**, composta in parte da terreno, identificato al piano terra, soprastante una autorimessa in corso di costruzione, ricadente in altro mappale, e in parte da terreno a verde con camminamenti; all'area si accede dalla strada, in via Costantino Baroni al numero civico 190, dopo aver attraversato i vialetti esclusivi comuni del complesso immobiliare e, per la parte in corso di costruzione, dopo aver superato il cancello d'ingresso all'area.

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di - *omissis* - con sede in - *omissis* - codice fiscale - *omissis* -.

1.13. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Intestati: - *omissis* -

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 678, particella 309.

Dati classamento: categoria F/1 (Area urbana), consistenza 2.587 mq

Indirizzo: Via Costantino Baroni n° 190, piano T.

Dati derivanti da: Divisione del 05/01/2015 - Pratica n. MI0063416.

L'area arbana è corrispondente all'estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 678, particella 309.

1.14. Coerenze

Area (da nord in senso orario): particella 297; particelle 302, 140, 237, 238, 236, 191; particelle 169 e 209; particelle 177, 189, 188 e 299.

Si precisa che l'area urbana confina anche con area sottostante alle particelle 303 (costruzione in corso) e 308 (vani scala).

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

Nessuna.

CORPO G

1.16. Descrizione dei beni

In Comune di Milano in Costantino Baroni n. 190, unità in corso di costruzione (parcheggio e aree di manovra in corso di costruzione ricadenti in altro mappale) composte da n. 1 (uno) vano scala, ubicato al piano interrato, destinato a collegamento con il piano terra soprastante; alla unità si accede dalla strada, in via Costantino Baroni al numero civico 190, dopo aver attraversato i vialetti esclusivi comuni del complesso immobiliare, la cancellata d'ingresso all'area e il piano di calpestio del parcheggio in corso di costruzione, identificato con altro mappale.

1.17. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di - *omissis* - con sede in - *omissis* - codice fiscale - *omissis* -.

1.18. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Intestati: - *omissis* -

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 678, particella 308.

Dati classamento: categoria F/3 (Unità in corso di costruzione), consistenza 0 mq.

Indirizzo: Via Costantino Baroni n° 190, piano S1.

Dati derivanti da: Fabbricato in corso di costruzione del 12/07/2012 - Pratica n. MI0571477.

L'unità in corso di costruzione è corrispondente all'estratto di mappa del Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 678, particella 308; si segnala che non è ancora avvenuta la voltura catastale (da - *omissis* - a - *omissis* -).

1.19. Coerenze

Area (da nord in senso orario): particella 298 e 302; particella 140, 237, 195; particelle 188 e 299.

Si precisa che gli enti urbani confinano anche con area soprastante alle particelle 297 e 309 e con area sottostante alla particella 303 (costruzione in corso).

1.20. 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: Suburbana/MISSAGLIA, GRATOSOGLIO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Quartieri Gratosoglio e Barona, Rozzano, Corsico, Assago.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 300 m e a 2,5 km dalla fermata della metropolitana MM2 Assago.

Collegamento alla rete autostradale: 2 km dalla Tangenziale Ovest Milano A50 e circa 2,0 km dalla Autostrada A7 Milano-Genova.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Le aree sono terreni urbani, non ancora costituiti, sotto i quali, oltre alla vegetazione spontanea, a zone di ristagno d'acqua e ad alcune opere di viabilità interna per l'accesso con camminamenti, sono presenti n. 5 (cinque) vani scale in cemento armato di collegamento e in corso di costruzione, oltre a una struttura non ultimata destinata a futuro parcheggio interrato con corselli comuni, in stato di abbandono e degrado, ricadente tuttavia in altro mappale (303), costituita da platea, plinti e vani scala in cemento armato già citati (questi ultimi classificati come "aree di manovra e di parcheggi" nell'atto di compravendita), sui quali era presente un solaio tipo predalles, attualmente rimosso e accatastato nell'area; l'area scoperta (classificata come "lastrico solare delle costruzioni sottostanti" nell'atto di compravendita) ha una morfologia prettamente rettangolare con forma più stretta e allungata verso sud, con le seguenti caratteristiche:

- Strutture in cemento armato dell'autorimessa sottostante compresi vani scala, con solaio predalles (rimosso e accatastato a terra), ove presenti;
- Pavimentazione in cemento armato dell'autorimessa sottostante, ove presenti e zone a verde, con alcuni camminamenti in asfalto;
- Accesso: cancellate in ferro;
- Condizioni stabile: pessime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Non vi sono spazi interni per le aree urbane, i terreni e le costruzioni in corso.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni, all'interno di un complesso edilizio recintato con capannoni ed edifici ad uso produttivo/terziario, fanno parte di una area urbana con terreni ubicata in zona sud periferica della città (Missaglia/Gratosoglio), con una alta densità abitativa caratterizzata da una edilizia mista residenziale e produttiva, con condomini pluripiano e capannoni, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

Le aree sono terreni al piano terra, destinati ad area di asservimento/lastrico solare soprastanti l'autorimessa interrata in corso di costruzione, ricadente in altro mappale, e vani scale di collegamento in corso di costruzione; attualmente l'area, abbandonata e in condizioni di degrado, è costituita da una struttura interrata in corso di realizzazione in cemento armato (platee, plinti e vani scale realizzati) con morfologia rettangolare, realizzata nella seconda decade del secolo.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Costantino Baroni al civico 190, e da vialetti comuni.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta presente alcun certificato registrato al CEER di Regione Lombardia.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 14/03/2024 con il Custode Giudiziario Avv. Carlo Bossi, è stato possibile rilevare che il bene è libero, non ultimato e in stato di abbandono e di degrado, senza alcuna occupazione e nella disponibilità dell'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per i beni oggetto di procedura non è presente alcun contratto di locazione/comodato attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate avente l'esecutato quale dante causa **(All. 6)**.

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Eleonora Sciarrone di Rho (MI).

4.1. Attuali proprietari

- - *omissis* - con sede in - *omissis* - codice fiscale - *omissis* - (dal 05/07/2012 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 05/07/2012 a firma del Notaio Elisabetta Filomena Romano di Milano ai nn. 835/534 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 11/07/2012 al n. 25382 serie1T, trascritto il 12/07/2012 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 36642/26903.

4.2. Precedenti proprietari

- *omissis* - con sede in Milano, codice fiscale - *omissis* - (dal 07/08/2008 fino al 05/07/2012), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 07/08/2008 a firma del notaio Elisabetta Filomena Romano di Milano ai nn. 49462/2705 di repertorio, trascritto il 20/08/2008 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 51256/3290.

Si segnala che gli immobili oggetto di compravendita erano allo censiti al NCEU al foglio 678, mappali 1, 50 e 192 e al foglio 665, mappale 49.

- *omissis* - con sede in Milano, codice fiscale - *omissis* - (dal 03/12/2003 - ante ventennio - fino al 07/08/2008), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 03/12/2003 a firma del notaio Pietro Sormani di Milano ai nn. 284524 di repertorio, trascritto il 15/07/2003 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 60325/39771.

Si segnala che gli immobili oggetto di compravendita erano allora censiti al NCEU al foglio 678, mappale 192 ex 25 parte.

- *omissis* -, nata il - *omissis* - a - *omissis* - e - *omissis* -, nato il - *omissis* - a - *omissis* - proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (dal 02/02/2002 - ante ventennio - fino al 03/12/2003), con atto di compravendita stipulato il 02/02/2002 a firma del notaio Pietro Sormani di Milano ai nn. 266582 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 47117/29401 (immobili allora censiti al NCEU al foglio 678, mappale 25) e successivo atto di compravendita stipulato il 10/12/2002 a firma del notaio Pietro Sormani di Milano ai nn. 273800 di repertorio, trascritto il 19/12/2002 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 80940/48602 (immobili allora censiti al NCEU al foglio 678, mappali 1, 50 e al foglio 665, mappale 49).

- *omissis* - nato il - *omissis* - a - *omissis* - proprietà per la quota di 1/1 (dal 28/12/1998 - ante ventennio - fino al 02/02/2002), con atto di compravendita stipulato il 28/12/1998 a firma del notaio Angelo Giordano di Milano ai nn. 46669/17662 di repertorio, trascritto il 12/01/1999 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 839/612.

Si segnala che gli immobili oggetto di compravendita erano allora censiti al NCEU al foglio 678, mappali 1, 25, 50 e al foglio 665, mappale 49.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Ugo Cortese di Lonate Pozzolo (MI) alla data del 11/03/2016 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 21/04/2024 (**All. 4**) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 07/08/2017 ai nn. 60158/10770, emessa dal Tribunale di Milano in data 27/02/2017, repertorio 2685, derivante da sentenza di condanna, a favore di - *omissis* - con sede in Milano, codice fiscale - *omissis* - contro - *omissis* - con sede in Milano, codice fiscale - *omissis* - e contro - *omissis* - con sede in Milano, codice fiscale - *omissis* -

Importo ipoteca: € 170.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale.

Si segnala che in tale ipoteca sono presenti, oltre agli immobili oggetto di procedura esecutiva, anche i beni individuati al NCEU al foglio 678, mappali 311, 234, al foglio 678, mappale 250, subalterno 702, al foglio 678, mappale 288, subalterni 3, 4, 5, al foglio 678, mappale 195, subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11, al foglio 678, mappale 205, subalterni 6, 7, 8, 9, 11 e al foglio 678, mappali 299, 302, 303, 232, 233, 240.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/12/2015, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 56120, trascritto il 29/12/2015 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 76034/52783, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di - *omissis* - contro - *omissis* - con sede in Milano, codice fiscale - *omissis* -

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala la Sentenza n. 2685/2017 pubblicata il 06/03/2017 RG 4345/2013 Rep. 2120/2017 del 06/03/2017 emessa dal Tribunale Ordinario di Milano, Sezione Quarta Civile, cui si rimanda integralmente, che in data 27/02/2017 ha accertato e dichiarato la risoluzione contrattuale di compravendita del 08/07/2011 tra - *omissis* - e - *omissis* - S.r.l. ("*mancato atto ricognitivo della densità edilizia prima del rilascio del permesso di costruire*", ndr).

Si segnala altresì la Sentenza n. 467/2021 nella causa iscritta al n. RG 2916/2017 + 4827/2017 emessa dalla Corte di Appello di Milano, Sezione Quarta Civile, cui si rimanda integralmente, che in data 20/01/2021 ha rigettato l'appello proposto da - *omissis* - e quello successivamente proposto da - *omissis* - - *omissis* - nei confronti di - *omissis* - avverso la sentenza n. 2685/2017 del Tribunale di Milano di cui sopra ("*assenza dell'obbligatorio atto ricognitivo della densità edilizia*" e "*impossibilità di edificazione dei terreni in oggetto per la realizzazione di interventi di edilizia privata dei terreni*", ndr).

6 - CONDOMINIO

Le aree urbane e le unità in corso di costruzione non hanno costituito condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non indicati.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: -

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: -

Spese condominiali non pagate pregresse: -

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: -

Cause in corso: non indicate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie, fermo restando l'interruzione della costruzione in corso al livello sottostante le aree.

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che alle porzioni immobiliari competono tutti i diritti, ragioni ed azioni, accessioni, accessori e pertinenze, eventuali servitù attive e passive, come dichiarato nell'atto di provenienza.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche delle aree urbane e delle unità in corso di costruzione sono vincolate alla edificazione della autorimessa interrata in corso non oggetto di pignoramento, ricadente in altro mappale, in stato di abbandono/degrado e sottostante i beni oggetti di procedura; l'edificazione del manufatto esistente in corso e abbandonato è avvenuta nella seconda decade del secolo, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Milano (MI) e di cui in seguito.

L'area in oggetto, ma anche il fabbricato sottostante, risultano azzonati da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019, approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019 e successivo variante al Piano delle regole con delibera del Consiglio Comunale n. 44/2023 del 03/07/2023.

Le aree urbane e le unità in corso di costruzione, all'interno della Disciplina del Piano del Territorio del Piano delle Regole (PdR), ricadono nel TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a) e in *Ambito contraddistinto da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR)* di cui agli art. 20 e 21 delle Norme di Attuazione (NdA) del PdR (Tav. R02) e incluse nei *Tessuti urbani a impianto aperto* (Art. 20.2.b e 21.3 NTA) (Tav. R03)

Gli immobili inoltre risultano compresi in *ambiti di esenzione territoriale* di cui all'art. 11.3 delle NdA del Piano dei Servizi **(All. 5)**.

Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici. All'interno degli ADR sono individuati:

- a. Tessuti urbani compatti a cortina;
- b. Tessuti urbani a impianto aperto;
- c. Tessuti urbani della città giardino;
- d. Tipologia rurale;
- e. Insiemi urbani unitari;
- f. Composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale.

L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative e naturalistiche omogenee.

Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in

rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico (Art. 21.3).

Alle aree si possono applicare l'art. 6 (Indice di edificabilità territoriale) e l'art. 11 (Edifici abbandonati e degradati) delle NdA del PdR; si segnala che alle aree comprese negli ambiti TUC disciplinate dal PdR è attribuito un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35mq/mq, verificato il lotto funzionale di appartenenza (art. 6, comma 1).

Si rimanda in ogni caso al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) R.I. n. 884/2023 (All. 5).

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici (All. 5)

Superficie coperta (SCOP) (Art. 21.9):

a) SCOP \leq esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore (art. 21).

b. SCOP \leq 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela (Art. 21.10).

- Vincoli di tutela e salvaguardia: Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 PTCP 2014 - Presc. a-c)

- Classe geologica: Classe III c - fattibilità con consistenti limitazioni (Art. 45.5 NdA PdR)

- Giudizio di sensibilità paesistica: classe di sensibilità bassa (Allegato 1 del DdP).

Le aree e le unità in corso di costruzione non appaiono conformi dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie depositate presso il competente Ufficio del Comune (All. 5):

7.1.1 DIA n. 7760/2008 del 18/09/2008

L'autorizzazione è stata richiesta dalla società Residenza Ambrosiana S.a.s. in data 18/09/2008 al n. 7760 di protocollo, con inizio dei lavori del 12/06/2009; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato "costruzione di nuova autorimessa interrata non pertinenziale".

Si segnalano le successive DIA in variante depositata il 15/11/2011 al n. 13716/2011 di protocollo avente ad oggetto la "variante non essenziale di sagoma dell'autorimessa interrata" e DIA in variante depositata il 15/10/2014 al n. 18202/2011 di protocollo avente ad oggetto la "opere di completamento art. 105 R.E. box interrati".

Si segnala che tali opere costituiscono le autorizzazioni per la costruzione di autorimessa interrata sottostante i beni oggetti di pignoramento, derivanti da documentazione in atti e messa a disposizione dal Custode Giudiziario.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo le aree urbane e le unità in corso di costruzione poiché non ultimate non risultavano conformi in ogni caso agli strumenti urbanistici ed edilizi; allo stesso modo l'autorimessa interrata e le opere complementari, non oggetto di pignoramento ma evidentemente legati per contiguità con i beni oggetto di procedura esecutiva, non risultavano conformi alle planimetrie allegate all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano per lo stato di abbandono e di degrado delle opere non ultimate, per le quali in ogni caso, stante il tempo trascorso dall'ultimo titolo abilitativo richiesto e presente in atti, ormai decaduto, appare necessario predisporre una nuova pratica edilizia da depositare al Comune di Milano, se consentita dagli strumenti urbanistici, dai regolamenti edilizi e d'igiene vigenti e fermo restando la responsabilità del progettista per le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche, tenendo conto dello stato di consistenza dei luoghi.

In caso di mancata nuove autorizzazioni edilizie e/o permessi di costruire sarà necessario prevedere il ripristino dei luoghi.

Dal punto di vista dell'eventuale potenzialità edificatoria dei beni oggetto di pignoramento, si rimanda integralmente a quanto presente nelle Sentenze e nei documenti in atti, fermo restando quanto previsto dall'attuale PGT e dal CDU, tenuto conto inoltre che il titolo abilitativo relativo all'autorimessa in corso di costruzione sottostante e non oggetto di pignoramento, che risulta decaduto, aveva previsto una superficie di progetto dei parcheggi pari a 4.350,28 mq ed un numero di 142 posti auto, successivamente ridotti a 101, il tutto da verificare.

Tutto ciò detto, si segnala che il Comune di Milano non ha ancora dato riscontro alla richiesta dello scrivente per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree urbane aggiornato all'attualità (All. 5); nel caso pervenisse allo scrivente tale certificato entro la data fissata dal GE per l'udienza, sarà mia cura integrare ed aggiornare la presente relazione.

Si segnala che è tuttavia presente il certificato di destinazione urbanistica (CDU) n. 884/2023 per i beni in oggetto rilasciato dal Comune di Milano in data 03/10/2023, cui si rimanda integralmente (All. 5), successivo al CDU rilasciato dal Comune di Milano il 31 ottobre 2011 al numero 1420/2011 di protocollo, come indicato nell'atto di provenienza, ed il CDU rilasciato dal Comune di Milano il 21 gennaio 2013, come indicato nei documenti in atti.

Le aree e le unità in corso di costruzione non sono conformi dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo i terreni soprastanti l'autorimessa sono accatastati come aree urbane (F1) e i vani scala come fabbricati in corso di esecuzione (F3), rimandando all'estratto di mappa catastale.

Ciò detto, si rileva che ad opere eventualmente ultimate, sarà necessario prevedere il deposito di eventuali aggiornamenti per le aree urbane (F1), costituenti aree di asservimento alle sottostanti autorimesse, e il deposito di aggiornamenti per i fabbricati in corso di esecuzione (F3), la cui categoria è temporanea, con nuove planimetrie catastali e nuove categoria (D8/C6) mediante DOCFA da depositare con tecnico abilitato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Milano, da realizzarsi solo successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia con nuovo titolo abilitativo di cui al precedente paragrafo 7.2.

Costi stimati: € 2.000,00, esclusi diritti fissi (€ 1.000,00 per lotto).

Le aree e le unità in corso di costruzione non sono conformi dal punto di vista catastale.

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle aree urbane/terreni è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei confini 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
Lotto 001	mq.	3.563,0	100%	3.563,0
Lotto 002	mq.	2.587,0	100%	2.587,0
		6.150,0		6.150,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 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, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto e soprattutto, stante la particolarità delle aree urbane e delle unità in corso di costruzione oggetto di procedura, soprastanti un edificio interrato ad uso autorimessa in corso di esecuzione, ma abbandonato e non oggetto della presente procedura, ha ritenuto di considerare i beni come terreni di tipo agricolo, a prescindere da eventuali diritti e/o potenzialità edificatorie, se presenti, effettivi o residui, in ogni caso da verificare all'eventuale completamento delle opere sottostanti o all'eventuale ripristino dei luoghi.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che, risultano 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 - EVS.1 di TEGoVA).

In ogni caso appare opportuno inserire, come fonti di informazione, anche i valori attualizzati delle autorimesse derivanti dagli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Milano, che costituiscono un parametro per una altra possibile valutazione generale della destinazione d'uso sottostante i beni oggetto di stima (n. 142 parcheggi previsti) e della superficie scoperta soprastante, se utilizzata come lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo, tenuto conto del relativo coefficiente di ponderazione (10%).

9.2 Fonti d'informazione

✓ Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2024 - Annunci immobiliari

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105377481/> (Privato)

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Gratosoglio

Superfici principali e secondarie: 14.580 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 500.000,00 pari a €/mq 34,29

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104742475/> (Cusani10 Luxury Real Estate)

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Tre Castelli - Faenza
Superfici principali e secondarie: 50.000 mq
Stato conservativo: normale
Prezzo richiesto: € 2.150.000,00 pari a €/mq 43,00

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 28/04/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109964561/> (Prelios Agency)

Descrizione: Terreno agricolo
Indirizzo: Quintosole - Chiaravalle
Superfici principali e secondarie: 140.000 mq
Stato conservativo: normale
Prezzo richiesto: € 5.500.000,00 pari a €/mq 39,28

Comparativo 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 17/04/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110095699/> (Milano Casa)

Descrizione: Terreno agricolo
Indirizzo: Basiglio
Superfici principali e secondarie: 11.000 mq
Stato conservativo: normale
Prezzo richiesto: € 450.000,00 pari a €/mq 40,90

Comparativo 5

Tipo fonte: asta immobiliare
Data rilevazione: 30/04/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111319373/> (Aste Florio S.r.l.)

Descrizione: Terreno agricolo
Indirizzo: Via Campazzino - Via Virgilio Ferrari
Superfici principali e secondarie: 3.215 mq
Stato conservativo: normale
Prezzo richiesto: € 364.800,00 pari a €/mq 113,46

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023**

Periodo: 2° semestre 2023
Comune: Milano (MI)
Fascia/Zona: suburbana/MISSAGLIA, GRATOSOGLIO
Codice zona: E7
Superficie di riferimento: lorda
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Destinazione: residenziale

Tipologia: box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 750,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.200,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2023 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2023

Città - Settore: SUD

Zona: 51 - Gratosoglio / Missaglia

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 19.500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 26.000,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire ai beni pignorati il valore unitario di **€/mq 50,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

9.3 Valutazione LOTTO 001 e LOTTO 002

LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Lotto 001	F1 + F3	3.563,0	€ 50,00	€ 178.150,00
				€ 178.150,00

LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Lotto 002	F1 + F3	2.587,0	€ 50,00	€ 129.350,00
				€ 129.350,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 001	€ 178.150,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 8.907,50
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 168.242,50
arrotondato	€ 168.000,00

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.

• VALORE LOTTO 002	€ 129.350,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.467,50
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 121.882,50
arrotondato	€ 122.000,00

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando lo stato di abbandono e di degrado dell'immobile sottostante i beni in oggetto, ricadente in altro mappale e non oggetto di pignoramento tuttavia con esigenza di regolarizzazione urbanistica, edilizia (o ripristino dei luoghi) e catastale.

Ciò detto, si segnala la necessità di una successiva verifica di eventuali diritti e/o potenzialità edificatoria dei beni, effettiva o residua, a cura del Comune di Milano, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e a seguito della eventuale regolarizzazione o ripristino di cui sopra.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia all'esecutato, al creditore procedente e ai creditori iscritti a mezzo PEC (**All. 7**).

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.

ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titolo di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano (MI);

Allegato 6 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 7 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 03/05/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella