



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 132/2024

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini**

**Custode Giudiziario: Avv. Paolo Venditti**

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutata: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Comune di Milano,  
Via G. B. Soresina n. 14

**LOTTO 1:** C/6 - Box ad uso autorimessa al **sub. 446** al piano S6

**LOTTO 2:** C/6 - Box ad uso autorimessa al **sub. 448** al piano S6



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360*

*C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155*

*con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323*

*Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974*

*E-mail: [architettoangelico@gmail.com](mailto:architettoangelico@gmail.com) - PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)*

## RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

## LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 446 – PIANO S6

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Diritto di piena proprietà superficaria di C/6 - Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Via G.B. Soresina n. 14, piano: S6.**

Il Box Auto al piano S6 sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 14,00.

**DATI CATASTALI:**

**foglio 383, particella 405, subalterno 446**, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale totale: mq. 13, Rendita Catastale Euro 94,00, Via Giovanni Battista Soresina n. 14, piano: S6.

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla proprietaria.**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Comune di Milano, codice fiscale 01199250158, proprietà per l'area 1/1

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

**Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:** **Euro 30.000,00**

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): **Euro 26.000,00**

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 448 – PIANO S6

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Diritto di piena proprietà superficaria di C/6 - Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Via G.B. Soresina n. 14, piano: S6.**

Il Box Auto al piano S6 sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 14,00.

**DATI CATASTALI:**

**foglio 383, particella 405, subalterno 448**, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale totale: mq. 13, Rendita Catastale Euro 94,00, Via Giovanni Battista Soresina n. 14, piano: S6.

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla proprietaria.**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Comune di Milano, codice fiscale 01199250158, proprietà per l'area 1/1

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

**Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:** **Euro 30.000,00**

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): **Euro 26.000,00**

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 23/03/2024 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 28/03/2024 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

## 1. DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI- FORMAZIONE DEI LOTTI: 1 - 2

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle unità immobiliari oggetto di stima, preso atto che le unità stesse, con categoria catastale C/6 – Box ad uso autorimessa, site in Comune di Milano, via G.B. Soresina n. 14, al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 383, mappale 405, sono già distinte catastalmente, rispettivamente, al **subalterno 446**, e al **subalterno 448**, al piano sesto sottostrada, nonché, prive di vincoli di pertinenzialità tra le stesse, (e prive altresì di vincoli di pertinenzialità a unità immobiliari principali residenziali), l'esperto può con certezza affermare che le suddette unità immobiliari sono già predisposte alla **formazione di N. 2 LOTTI**:

- **LOTTO N. 1: C/6 – Box ad uso autorimessa - Sub. 446 - piano S6;**

- **LOTTO N. 2: C/6 – Box ad uso autorimessa - Sub. 448 - piano S6.**

In merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui sopra, considerati i sopralluoghi eseguiti e le relative consistenze allo stato attuale, l'esperto può con certezza dedurre che gli stessi LOTTI, già distinti catastalmente, allo stato attuale, **Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri LOTTI.**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 446 – PIANO S6

#### 2.1. Descrizione dei beni

**Diritto di piena proprietà superficaria di C/6 - Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Via G.B. Soresina n. 14, piano: S6.**

#### 2.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della **proprietà superficaria** di XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, libera di stato.

#### 2.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 28/03/2024, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 della **proprietà superficaria**

COMUNE DI MILANO per la quota di 1/1 della **proprietà per l'area**

Dati identificativi:

**foglio 383, particella 405, subalterno 446**, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale totale: mq. 13, Rendita Catastale Euro 94,00, Via Giovanni Battista Soresina n. 14, piano: S6.

Dati derivanti da:

- variazione d'ufficio del 14/04/1997 in atti dal 16/04/1997 rettifica classamento proposto – istanza n. 10297/97 (n. 10297.45/1997);
- costituzione del 02/12/1995 in atti dal 02/12/1995 (n. B04742.1/1995).

#### 2.4. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Box di terzi al sub. 435, box di terzi al sub. 445, spazio di manovra, box di terzi al sub. 447.

#### 2.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

### LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 448 – PIANO S6

#### 2.6. Descrizione dei beni

**Diritto di piena proprietà superficaria di C/6 - Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Via G.B. Soresina n. 14, piano: S6.**

#### 2.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** della **proprietà superficaria** di XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, libera di stato.

#### 2.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 28/03/2024, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di **1/1** della **proprietà superficaria**  
COMUNE DI MILANO per la quota di **1/1** della **proprietà per l'area**

Dati identificativi:

**foglio 383, particella 405, subalterno 448**, zona censuaria 2, **categoria C/6**, classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale totale: mq. 13, Rendita Catastale Euro 94,00, Via Giovanni Battista Soresina n. 14, piano: S6.

Dati derivanti da:

- variazione d'ufficio del 14/04/1997 in atti dal 16/04/1997 rettifica classamento proposto – istanza n. 10297/97 (n. 10297.45/1997);
- costituzione del 02/12/1995 in atti dal 02/12/1995 (n. B04742.1/1995).

#### 2.9. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Box di terzi al sub. 433, box di terzi al sub. 447, spazio di manovra, box di terzi al sub. 449.

#### 2.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

### 3. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 3.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano (MI), Via G.B. Soresina n. 14

Dati Agenzia delle Entrate:

Fascia/zona: C17/Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Si premette che le unità immobiliari oggetto di stima con una destinazione Box ad uso autorimessa sono parte integrante del fabbricato adibito a Parcheggio Multipiano, ubicato nel Comune di Milano, in Via G.B. Soresina n. 14, inserito in una zona semicentrale strategica posta ad Ovest del Comune; la stessa area è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale ed è contraddistinta dalle vicinanze della zona Pagano, ovvero, Corso Vercelli, Piazzale Baracca, etc., di conseguenza, il quadro dei servizi primari e secondari risulta ottimo, tutti i servizi di supporto (scuole, attività commerciali, attività polifunzionali etc.) si trovano nel raggio di circa 400 mt., compresi i trasporti pubblici di superficie e la Metropolitana Milanese linea MM1, fermate più vicine: Pagano, Conciliazione e Wagner.

Il fabbricato è distante dal centro cittadino circa 2 km ed è raggiungibile dall'esterno mediante gli assi viabilistici dell'indotto Fiera ed altri radiali importanti, i quali conducono all'innesto del Viale Alcide de Gasperi, di immissione alle Tangenziali e in tutte le direzioni autostradali.

### 3.2. Caratteristiche descrittive esterne - interne

#### Premessa:

L'edificio costituente il "**Parccheggio Multipiano Soresina 14**" in questione è adibito in parte a boxes auto di uso privato in sottosuolo su sei piani interrati, ed in parte ad autoparcheggio di uso pubblico in soprassuolo su due piani fuori terra.

L'accesso principale alle auto dall'esterno all'edificio avviene direttamente dal fronte stradale di Via Soresina, mediante un varco munito di due corsie di entrata/uscita ed è fornito di uno spazio chiuso centrale di controllo destinato al custode h24.

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato, così come i solai, i gruppi scale, gli ascensori e la rampa interna centrale di entrata ed uscita per tutti i livelli, le murature perimetrali sono in c.a., e di divisione tra le autorimesse e i locali di servizio sono in blocchetti in cls, la copertura è piana in c.a..

Le facciate esterne del fabbricato sulla Via Soresina sono costituite da lastre di cemento.

- struttura: travi, pilastri e solai in cemento armato;
- facciate: rivestimento con lastre di cemento;
- atrio interno e pianerottoli corpo scale: pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- scala principale: in c.a. e rivestita in gomma;
- scale di sicurezza: in c.a. e rivestite in gomma;
- spazi di manovra: pavimentazione in cemento liscio;
- rampa interna: in c.a. con nucleo centrale aperto;
- ascensori: presenti;
- servizio di portineria: presente h24;
- condizioni generali dello stabile: facciate: discrete/buone;  
parti comuni: discrete/buone;

### 3.3. Caratteristiche descrittive interne

#### LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 446 – PIANO S6

**Diritto di piena proprietà superficaria di C/6 - Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Via G.B. Soresina n. 14, piano: S6.**

- porta d'accesso: basculante, in lamiera zincata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- punto luce: presente;
- condizioni generali: buone; si rende noto che il piano sesto interrato ha subito interventi di ripristino importanti e derivanti da un allagamento subito negli anni 2000.

#### LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 448 – PIANO S6

**Diritto di piena proprietà superficaria di C/6 - Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Milano, Via G.B. Soresina n. 14, piano: S6.**

- porta d'accesso: basculante, in lamiera zincata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- punto luce: presente;
- condizioni generali: buone; si rende noto che il piano sesto interrato ha subito interventi di ripristino importanti e derivanti da un allagamento subito negli anni 2000.

### 3.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, per quanto concerne le n. 2 unità immobiliari – C/6 - Boxes, l'esperto precisa che, Non essendo le stesse dotate di impianto di climatizzazione invernale, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. VIII/8745 del 22/12/2008, si esclude l'attuazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.

### 3.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., l'esperto precisa che nella documentazione Comunale allegata alla presente relazione di stima, in relazione agli atti di fabbrica di Via Soresina n. 14, sono contenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto alla regola dell'arte ex Legge n. 46/1990, in merito a: (nuovo) impianto di rilevazione CO e miscele esplosive, (nuovo) impianto antincendio - antincendio Sprinkler - ventilazione meccanica - impianto idrosanitario, (nuovo) impianto elettrico.

## 4. STATO OCCUPATIVO

### 4.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 22/04/2024, in modalità congiunta, come da accordi intercorsi con il Custode giudiziario nominato, alla presenza, e previo consenso, della proprietaria.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla proprietaria.**

#### 4.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 14/05/2024 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

### 5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, che fa stato fino al 27/02/2024, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 28/03/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

#### 5.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Giovanni Averoldi, in data 30/11/2004, ai nn. 100628/32138 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/12/2004 ai nn. R.G./R.P. 97166/59054, la Società XXXXXXXXXXXX ha venduto alla Signora XXXXXXXXXXXX (libera di stato) i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di proprietà superficaria per anni 90 (novanta) a partire dalla data del 04/06/1993, per la quota intera.**

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso lo Studio del Notaio rogante.

#### OSSERVAZIONI:

L'esperto si riporta al contenuto dell'atto di compravendita di cui sopra, laddove enuncia, in estrema sintesi:

- è compreso tra le parti comuni il subalterno 1 del mappale 405 del foglio 383 – beni comuni non censibili;
- la parte acquirente dichiara espressamente di essere a conoscenza sia dei rischi derivanti dall'innalzamento della falda acquifera che potrebbe in futuro creare problemi all'utilizzo dei boxes auto oggetto del presente contratto, sia del fatto che gli impianti di risalita si fermano al quinto sotterraneo;
- la vendita avviene con il trasferimento di tutti i patti, obblighi e servitù inseriti nella Convenzione stipulata con il Comune di Milano con atto Notaio Vittorio Quagliata in data 04/06/1993 rep. nn. 40113/1058, trascritto a Milano 1 in data 10/06/1993 ai nn. 20637/13952, con la precisazione che il Consiglio Comunale di Milano con deliberazione in data 19/04/1999 n. 31/99, divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha eliminato i vincoli previsti dall'articolo 3 commi secondo e terzo della suddetta Convenzione;
- la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare l'integrale contenuto della Convenzione stipulata con i condomini di via Soresina n. 12, con atto Notaio Enrico Lainati in data 28/07/1995 rep. n. 188534, trascritto a Milano 1 in data 11/09/1995 ai nn. 31109/21435;
- la parte acquirente dichiara inoltre di ben conoscere ed accettare l'integrale contenuto della Convenzione stipulata con il Comune di Milano in data 17/04/1996 ad integrazione di quella sopracitata per prima, avente ad oggetto la concessione a realizzare un intercapedine in sede stradale per l'illuminazione e l'areazione dei locali sotterranei del fabbricato.

**5.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)**

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 28/03/2024, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, che fa stato fino al 27/02/2024, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 28/03/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:  
**L'esperto si riporta alle Osservazioni formulate al Paragrafo 5.1.**

**6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****IPOTECHE:**

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 03/12/2004**, ai nn. R.G. e R.P. 97167/20008, derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale in Euro 68.000,00, per un totale in Euro 136.000,00, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXX**, per il diritto di piena proprietà superficaria, per la quota intera;

**PIGNORAMENTI:**

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 01/10/2007**, ai nn. R.G. e R.P. 74966/43939, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXX**, per il diritto di piena proprietà superficaria, per la quota intera;

**(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 1583/2007 G.E.: Dott.ssa Trentini, dallo storico fascicolo telematico risulta estinto e passato in archivio)**

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 26/09/2016**, ai nn. R.G. e R.P. 61811/41721, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXX**, per il diritto di piena proprietà superficaria, per la quota intera;

**(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 2091/2016 G.E.: Dott.ssa Caterbi, dallo storico fascicolo telematico risulta estinto)**

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 16/02/2024**, ai nn. R.G. e R.P. 10565/7876, a favore di: **XXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXX**, per il diritto di piena proprietà superficaria, per la quota intera;

Sezione D della nota: il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 66.361,46 oltre interessi fino al saldo e spese.

**(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 132/2024)**

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



**6.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona fisica, in data 28/03/2024, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**6.4. In osservanza al quesito del G.E.**, l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

**7. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il "Condominio Parcheggio Soresina 14" è amministrato da XXXXXXXXXXXX, con sede in XXX XXXX, via XXXXXXXXXXXXX, il cui Ufficio Legale, interpellato dall'esperto a mezzo telefonico/via mail, ha comunicato di aver dato mandato al rispettivo Legale, Avv. XXXXXXXXXXXX, in ordine al ricorso per decreto ingiuntivo di pagamento degli oneri condominiali insoluti; conseguentemente, per il tramite del Legale sopracitato, a mezzo telefonico/via mail, l'esperto ha acquisito le informazioni che seguono, alla data della presente relazione di stima:

**7.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 615,00/cadauno

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

€ 1.230,00/cadauno circa (biennio)

Eventuali spese straordinarie deliberate: (LOTTE 1 e 2):

Per la gestione "Lavori Risanamento -6": oneri scaduti Euro 4.824,28

Per la gestione "Lavori Conclusivi -6": oneri scaduti Euro 1.845,60

(Entrambi gli importi sopra riportati sono considerati su base preventiva);

Per la gestione "Sentenza n. 2716/2018": quota residua da richiedere Euro 2.804,60 + Euro 4.417,92 per sentenza sino al 31/12/2021;

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutata 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.

**7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non conosciuto

**7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

SI

**8. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano (MI), si attesta dapprima che la costruzione del fabbricato

ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.

### 8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (MI)

#### DICHIARAZIONI IN MATERIA URBANISTICA/EDILIZIA INDICATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA:

Dapprima, l'esperto ritiene di riportare, in sintesi, quanto contenuto, in materia urbanistica, nell'atto di provenienza datato 2004 di cui *supra* al Paragrafo 5.1.:

- le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al 1 settembre 1967;
- nella porzione immobiliare in contratto non vennero eseguite opere per cui si sarebbe dovuto richiedere alcun provvedimento autorizzativo.

#### ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI, acquisita dall'esperto tramite Sister:

**Data presentazione: 02/12/1995 – Dichiarazione di N.C. Nuova Costruzione.**

#### ATTI DI FABBRICA – VIA SORESINA N. 14, MILANO:

In relazione agli atti di fabbrica del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, l'esperto dichiara che lo stesso è stato edificato negli anni '90, in esecuzione della (già citata *supra* al Paragrafo 5.1.) Convenzione per cessione di area con mantenimento di diritto di superficie stipulata con il Comune di Milano con atto Notaio Vittorio Quagliata in data 04/06/1993 rep. nn. 40113/1058, trascritto a Milano 1 in data 10/06/1993 ai nn. 20637/13952, in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 211 del 01/10/1993, Atti n. 199117/355/88, in Via Soresina n. 14**, per: costruzione di parcheggio pubblico pluripiano costituito da tre piani fuori terra oltre al piano terreno a servizi, ingressi veicolari, e sei piani interrati a boxes privati in esecuzione della Convenzione sopracitata;

(Concessione Edilizia rilasciata alla Società XXXXXXXXX, successivamente volturata alla Società XXXXXXXXXXXXX con provvedimento n. 5201 del 11/12/1996, atti n. 158076/103/95);

- **Variante n. 5202 del 11/12/1996, Atti n. 158076/103/95**, per: variante a quanto autorizzato con concessione n. 211 del 01/10/93, consistente in: incremento del numero dei posti auto, in uso pubblico, da 91 a 92; diverso assetto planivolumetrico del parcheggio con riduzione del numero dei piani fuori terra da quattro a due, nonché modifiche ai piani interrati con aumento dei posti auto non pertinenziali, da 387 a 456; detta variante si qualifica ex art. 15 Legge n. 47/85 per le opere in sottosuolo, e ex art. 9 Legge n. 47/85 per la parte emergente;

- **Variante a relazione asseverata del 28/04/1997, Atti n. 8319/21301/97;**

- **Comunicazione di fine lavori (28/05/1997), PG 11100170/97 del 28/05/1997**, (e documentazione integrata);

- **Richiesta Certificato Abitabilità, PG 5313176/2003 del 10/02/2003**, per immobile in Milano, Via Soresina, 14;

- **Atti del Comune, Prot. n. 1340176/03 del 21/09/2004**, per Via Soresina,14: nulla più occorrendo si trasmette alla Direzione con proposta di archiviazione; concordando, la pratica è passata all'archivio.

#### PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE - ALLAGAMENTO ANNI 2000 AL PIANO S6:

In seguito negli anni a problemi di allagamento a causa della falda occorso in particolare al piano sesto sottostrada, con conseguente permanente completa inaccessibilità del piano stesso, l'Amministrazione Condominiale competente ha proceduto a relativi interventi di

risanamento/ripristino, come da dichiarazioni rese e documentazione prodotta all'esperto, di cui alle Pratiche Comunali degli anni 2018/2023 inerenti opere strutturali di impermeabilizzazione e protezione da infiltrazioni del sistema di fondazioni integrando le fondazioni attuali con piastre in c.a. di tamponamento addivenendo ad una platea continua, nonché, risanamento e rifacimento pavimentazione piano -6.

## 8.2. Conformità edilizia e catastale

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, dall'analisi delle pratiche edilizie Comunali, ovvero, dalla comparazione delle stesse, delle planimetrie catastali e Comunali acquisite, con lo stato di fatto, **l'esperto può esprimersi in merito alla conformità edilizia e catastale dei LOTTI assegnati, come segue:**

### LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 446 – PIANO S6

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunale e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite.**

### LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 448 – PIANO S6

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunale e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica Catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite.**

## 8.3. Trasferimento Box Non pertinenti in diritto di superficie – Parcheggio via Soresina 14

Trattandosi, nel caso di specie, di trasferimento di box costruiti su suolo pubblico in diritto di superficie, l'esperto ha doverosamente richiesto informazioni a mezzo mail al competente Ufficio Comunale; in data 09/05/2024, ha ricevuto dall'Unità Amministrativa e Stralcio PRG – Area Pianificazione Urbanistica Generale – Direzione Rigenerazione Urbana (competente per Parcheggio via Soresina 14) comunicazione a mezzo mail secondo cui l'Ufficio Comunale competente alla valutazione e valorizzazione degli immobili **Non** ha competenza per i box in esame.

L'esperto precisa altresì che, nel caso di specie, non trattasi di prima cessione (dall'impresa al cittadino residente) con prezzo determinato dal Comune, bensì di successive cessioni (da cittadino a cittadino), con prezzo di cessione determinato liberamente dalle parti.

## 9. CONSISTENZA

### 9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

<b>LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 446 – PIANO S6</b>
---

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box Sub. 446	mq.	14,00	100%	14,00
<b>Totale</b>	mq.	<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

<b>LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 448 – PIANO S6</b>
---

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box Sub. 448	mq.	14,00	100%	14,00
<b>Totale</b>	mq.	<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

<b>10. STIMA</b>
------------------

**10.1. Considerazioni e Criteri di stima****CONSIDERAZIONI:**

Per quanto concerne l'ubicazione del compendio immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili pignorati, suddivisi per i rispettivi LOTTI, **l'esperto ritiene dapprima di esprimersi positivamente in merito**, ovvero, considerata l'appartenenza degli stessi ad una zona semicentrale di Milano, in Zona Pagano, in prossimità di Corso Vercelli etc., come precedentemente esposto, ovvero, servita da tutti i servizi di supporto sia alla residenza sia alle altre destinazioni d'uso e commerciali, compresi i trasporti pubblici di superficie e la metropolitana presenti nelle immediate vicinanze, altresì, vicina alle arterie di comunicazione ad alta percorribilità, di conseguenza, l'esperto ritiene di affermare che i beni immobili possono godere al tempo stesso delle condizioni di ottima appetibilità, mirata proprio alla dotazione dei servizi di cui sopra, nonché, in relazione alla carenza di parcheggi nella zona e alla strategia di comunicazione.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale del compendio immobiliare e di tutti gli aspetti correlati agli accessi comuni e alle facciate esterne in generale, l'esperto conferma che le condizioni generali sono da ritenersi buone/discrete, tenendo conto del recente ripristino del piano sesto sotterraneo.

**CRITERI DI STIMA:**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in sintesi e in ordine alla descrizione seguente:

- l'ubicazione, dotazione dei servizi e dei trasporti, la manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e delle parti comuni, piano di appartenenza (sesto sottrada), il numero degli elevatori e dei corpi scale di sicurezza, nonché, la posizione/distanza dei

boxes in relazione alle rampa di accesso/uscita delle auto, altresì, la presenza di custode h24 e dell'impianto di sicurezza;

altresì, la consistenza, la posizione e capacità di manovra dei boxes, inoltre, verrà considerata la presenza all'interno degli stessi boxes di limitazioni derivanti dal posizionamento delle strutture in c.a., ovvero, in relazione alle difficoltà di manovra durante l'ingresso e limitazione d'uso all'interno degli stessi boxes;

di conseguenza, si espone che saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con simili caratteristiche tipologiche dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano – Via G.B. Soresina, e su piazze di mercato nelle zone adiacenti agli stessi, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili, inglobati e definiti in euro/mq..

## 10.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

### FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Visure – Comune di Milano (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

### PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023

## 10.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO:

### LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 446 – PIANO S6

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box Sub. 446	piano S6	14,00	a corpo	€ 33.000,00
<b>Totale</b>		<b>14,00</b>		<b>€ 33.000,00</b>

### LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 448 – PIANO S6

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Box Sub. 448	piano S6	14,00	a corpo	€ 33.000,00
<b>Totale</b>		<b>14,00</b>		<b>€ 33.000,00</b>

## 11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

### 11.1. Adeguamenti e correzioni della stima

**In osservanza al quesito del G.E.**, viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:

#### LOTTO 1 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 446 – PIANO S6

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 33.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.650,00
Debiti condominiali (biennio approx)(pro quota)	-€ 1.230,00
<b>Totale</b>	<b>€ 30.120,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 30.000,00</b>

#### Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 1

**In osservanza al quesito del G.E.**, viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 30.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 26.000,00 (arrotondato)**

<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1</b>	<b>€ 30.000,00</b>
---	--------------------

#### LOTTO 2 – C/6 – BOX AUTO - SUB. 448 – PIANO S6

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 33.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 1.650,00
Debiti condominiali (biennio approx) (pro quota)	-€ 1.230,00
<b>Totale</b>	<b>€ 30.120,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 30.000,00</b>

#### Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 2

**In osservanza al quesito del G.E.**, viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 30.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 26.000,00 (arrotondato)**

<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 2</b>	<b>€ 30.000,00</b>
---	--------------------

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA	
LOTTO 1 - SUB. 446 - C/6 - BOX AUTO - PIANO S6	€ 30.000,00
LOTTO 2 - SUB. 448 - C/6 - BOX AUTO - PIANO S6	€ 30.000,00
<b>TOTALE VALORE - LOTTI: 1 + 2</b>	<b>€ 60.000,00</b>

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 12. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

### 13. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Come già esposto al Capitolo specifico "Divisione dei beni immobili", in merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui ai LOTTI assegnati e già distinte catastalmente, l'esperto conferma che le stesse Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche **per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri Lotti.**

### 14. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

\*\*\*\*\*

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 15 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

\*\*\*\*\*

Basiglio (MI), lì 26 Maggio 2024

Il Perito Estimatore  
Arch. Franco Angelico

#### ALLEGATI:

- 1) N. 2 visure storiche catastali
- 2) N. 2 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) elaborato planimetrico + elenco subalterni
- 5) ispezione ipotecaria per persona fisica
- 6) copia atto provenienza
- 7) copia doc. Comunale – atti di fabbrica
- 8) copia mail Comune Milano per cessione box in diritto superficie
- 9) copia mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 10) copia mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale
- 11) documentazione fotografica

