

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1264/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Mammone**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: n. 1 box autorimessa in Milano (MI) Via Ambrogio Binda n. 27 p. S2



## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1

#### Dati Catastali

##### Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Ambrogio Binda n. 27

Categoria: C6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 544, particella 136, subalterno 738.

#### Stato occupativo

Al sopralluogo in uso alla proprietà.

#### Contratti di locazione in essere

Non presente.

#### Comproprietari

Nessuno.

#### Continuità delle trascrizioni:

SI.

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 28.000,00

da occupato: non ricorre



**LOTTO 001**  
(Box ad uso autorimessa)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) - Via Ambrogio Binda n. 27: box singolo ad uso autorimessa al piano secondo interrato, identificato con il numero 5, cui compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di millesimi 9,74. Il box autorimessa è accessibile dalla Via Binda attraverso cancello carraio, cortile comune e montauto, azionabile esternamente con una chiave.

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

Pignoramento gravante sulla quota di ½ della piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX e sulla quota di ½ della piena proprietà di XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX.

Eventuali altri comproprietari: nessuno.

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

Intestati: - XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX – proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXX;  
- XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX – proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXX;

dati identificativi: **fg. 544 part. 136 sub. 738**

dati classamento: z.c. 3 – Cat. C/6 – Cl. 9 – cons. 16 mq – sup. cat. 18 mq – rendita € 127,36

Indirizzo: Via Ambrogio Binda n. 27 piano S2

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni: dapprima terrapieno, vano scala e locale tecnico comuni al sub. 703 indi corsello comune di manovra al sub. 703, box di terzi al sub. 739 infine e, per chiudere, ancora terrapieno.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 9*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: residenziale.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: box - autorimessa.



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

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 110 m in Via Ettore Ponti fermata delle linee d'autobus 74 e NM2; a 1.100 m fermata di "Romolo" della Linea 2 della metropolitana e del Passante Ferroviario (linea S9).

Collegamento alla rete autostradale: a 1,8 km svincolo di Piazza Maggi del raccordo della tangenziale ovest e dell'autostrada A7 Milano-Genova.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il box è parte di un edificio interno al lotto, compreso in un condominio con accesso dal civico 27 di Via Binda, costituito da un corpo di fabbrica in fregio alla strada di vecchia edificazione ed un corpo di fabbrica interno edificato nel 2007 previa la demolizione di un vecchio capannone.

L'edificio interno con le autorimesse presenta:

- struttura portante: a telaio in cemento armato gettato in opera;
- solai: misti in latero-cemento a travetti e pignatte ai piani superiori, in lastre predalles ai piani interrati;
- tetto: per la maggior parte a falde inclinate con manto di copertura in coppi e in parte piano a terrazzo;
- facciate: muratura di laterizio intonacata e tinteggiata colore giallo Milano;
- accesso: da Via Binda attraverso portone pedonale e cancello carraio (larghezza passaggio 2,99 m);
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse, sono presenti infiltrazioni ai piani interrati e dai balconi ai piani superiori, riconducibili a vizi e/o difetti nell'esecuzione delle impermeabilizzazioni dei due corpi scala, dei giardini privati, dei camminamenti, dei solai dei piani interrati e dei balconi in corso di edificazione dell'immobile. Sono in corso lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento delle impermeabilizzazioni.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Box singolo ad uso autorimessa al piano secondo interrato (S2 in catasto e sulla tavola di progetto), identificato con il numero 5, accessibile dal cortile comune attraverso un montauto azionabile esternamente con una chiave.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni del fabbricato nella misura di 9,74 millesimi.

### Corpo A:

#### Autorimessa

- pareti: in lastre di cemento armato;
- solai: in cemento armato (lastre predalles);
- pavimentazione: in battuto di cemento;
- serranda d'accesso: in lamiera di ferro; larghezza dell'ingresso pari a circa 2,38 m;
- imp. elettrico: con canalina esterna con un punto luce;
- altezza interna: m 2,50;
- impianto antincendio di spegnimento automatico del tipo a pioggia (sprinkler);
- vano montauto protetto al piano interrato rispetto all'area destinata ai parcheggi con struttura di separazione REI 120 e porta con caratteristiche non inferiori a REI 120; pedana interna, per lo stazionamento dell'auto, larga 4,95 m e lunga 4,76 m;
- condizioni generali dell'autorimessa: scarse, sono presenti residui di infiltrazioni dal solaio sia all'interno del box che nel corsello comune.

## 2.4 Breve descrizione della zona

Il complesso residenziale - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto in Via Ambrogio Binda in zona periferica sud della Città di Milano, all'interno del Quartiere Famagosta.



La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Via Ettore Ponti che collega alla circonvallazione esterna di Viale Cassala o, in direzione periferica, a Via Santa Rita da Cascia quindi al raccordo della tangenziale ovest; è discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalle linee della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali, commerciali, ricettivi e produttivi.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Unità immobiliare priva di riscaldamento, non soggetta a certificazione energetica.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Dall'accesso agli atti si rileva che alla richiesta di agibilità sono stati allegati:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico delle parti comuni rilasciato dalla ditta XXXXX con sede in XXXXX, in data 26/10/2010;
- Dichiarazione "CE" di conformità per la piattaforma elevatrice per auto modello "CMC serie Minilift Mod. M2" rilasciata in data 17/05/2010.

Inoltre, l'amministratore ha fornito Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio, pratica n. 354883 del 16/12/2020 per l'attività di autorimessa privata fino a 18 veicoli.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Per l'immobile in oggetto non è dovuta la redazione del Certificato di Idoneità Statica richiesto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano. La sottoscritta precisa che all'istanza di agibilità è stato allegato il Certificato di collaudo statico delle strutture già depositato in data 26/05/2010 PG 43 204/2010.

# 3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20 marzo 2025, è stato possibile accedere all'autorimessa, alla presenza del Sig. Pagliuca Francesco, comproprietario e dell'Avv. XXXXX, Custode nominato. Si è effettuato, inoltre, un secondo sopralluogo, in data 22/10/2025, per l'accesso al montauto e per una nuova ricognizione del bene, alla presenza del rappresentante della ditta manuttrice e del custode giudiziario Avv. XXXXX.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente gli esecutati quali danti causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate.

# 4 PROVENIENZA (all. 2 e 6)

## 4.1 Attuali proprietari

XXXXX e XXXXX ciascuno per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà – quindi per la quota di 1/1 **dal 20/02/2012 ad oggi**.

In forza di atto di compravendita Dott.ssa Roberto Crestetto Notaio in Milano in data 20/02/2012 rep. nn. 25639/14035, registrato a Milano 3 il 28/02/2012 al n. 4030 serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 29/02/2012 ai nn. 10749/77878. Copia dell'atto è allegata alla perizia (allegato 2).

Da XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Milano, con accesso pedonale da Via Binda n. 27 e con accesso carraio attraverso il mappale 136 e lungo il confine con il mappale 126, costituita da box ad uso autorimessa privata pertinenziale posto al piano secondo interrato; unità distinta al Catasto Fabbricati al foglio 544 mappale 136 subalterno 738.

Il box acquistato costituiva pertinenza dell'immobile abitativo - ai sensi dell'art. 817 del Codice civile - sito nel Comune di Milano Via Binda n. 27, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 544 mappale 136 sub. 705, acquistato dai suddetti proprietari, usufruendo di agevolazioni fiscali, con



atto in data 28/03/2006 Notaio Pasquale Matarrese in Milano rep. n. 120561/26360. Appartamento poi venduto nel 2014. Trattasi solo di una pertinenza ai fini fiscali.

#### 4.2 Precedenti proprietari

**XXXXX** per la quota di 1/1 **dal 19/07/2011 al 19/02/2012.**

In forza di atto di compravendita Dott. Pasquale Matarrese Notaio in Milano in data 19/07/2011 rep. nn. 123451/27456, registrato a Milano 3 il 21/07/2011 al n. 18465 serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 22/07/2011 ai nn. 47984/32406. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia (allegato 6).

Da XXXXX.

Nota: con quest'atto la società XXXXX ha venduto alla società XXXXX le unità immobiliari in Milano Via Ambrogio Binda n. 27 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 544 mappale 136 subalterni 726, 734, 736, 737, 738, 739, 742 e 748.

**XXXXXX** per la quota di 1/1 **dal 22/12/2010 al 18/07/2011.**

In forza di atto di fusione per incorporazione Dott. Salvo Morsello Notaio in Bollate in data 22/12/2010 rep. nn. 62839/27453, registrato a Milano 2 il 30/12/2010 al n. 13124 serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 14/01/2011 ai nn. 1868/1321.

Da XXXXXX.

Nota: con quest'atto la società XXXXX si è fusa per incorporazione nella società XXXXX in breve XXXXX; vengono trasferite le unità immobiliari in Milano Via Ambrogio Binda n. 27 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 544 mappale 136 subalterni 726, 729, 732, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 742, 747 e 748.

**XXXXXX** per la quota di 1/1 **dal 8/10/2007 al 21/12/2010.**

In forza di atto di fusione per incorporazione Dott. Pasquale Matarrese Notaio in Milano in data 8/10/2007 rep. nn. 112673/23010, registrato a Milano 3 l'11/10/2007 al n. 21180 serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 16/07/2007 ai nn. 79294/46297. Copia dell'atto è allegata alla perizia (allegato 6).

Da XXXXXX.

Nota: con quest'atto le società XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX si sono fuse per incorporazione nella società XXXXXX. Per effetto della fusione si trasferiscono nella società incorporante gli immobili in Milano Via Ambrogio Binda n. 27 distinti al Catasto Terreni al foglio 544 mappali 136, 137, 138 e 139 oltre ad altri beni.

Ai fini della continuità catastale si precisa che i terreni ai mappali 136, 137, 138 e 139 sono stati soppressi con variazione del 27/11/2009 pratica n. MI1088188 che ha costituito il mappale 136 Ente Urbano di 762 mq, su cui è stato edificato l'immobile di cui è parte il box pignorato. Immobile denunciato al Catasto Fabbricati con variazione del 20/04/2007 n. MI0367843 che ha generato il subalterno 701, poi frazionato con variazione del 4/02/2010 n. MI0081810 con costituzione del subalterno 738 oggetto di pignoramento.

**XXXXX** per la quota di 1/1 **dal 24/01/2006 al 07/10/2007.**

In forza di scrittura privata in autentica di firme Dott. Pasquale Matarrese Notaio in Milano in data 24/01/2006 rep. nn. 106600/20397, registrato a Milano 3 – Atti Pubblici il 6/02/2006 al n. 1428 serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 7/02/2006 ai nn. 9070/5085. Copia dell'atto è allegata alla perizia (allegato 6).

Da XXXXXX (quota di 3/6), XXXXXX, XXXXXX e XXXXX (quota di 1/6 ciascuno).

Nota: con quest'atto viene venduta, In Comune di Milano, la piena proprietà dell'immobile costituito da un corpo di fabbrica da cielo a terra sul fronte della Via Binda contraddistinto col mappale 135 con annesso in proprietà esclusiva cortile scoperto al mappale 136; altro fabbricato interno in corpo staccato insistente sul mappale 137, altra piccola costruzione sul mappale 139 con annesso cortile coperto al mappale 138.

Le unità immobiliari compravendute risultavano distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 544 mappale 135 subalterni 1, 2, 3 e 4; foglio 544 mappali 137, 138, e 139 graffiati;



il cortile al mappale 136 risultava distinto al Catasto Terreni del foglio 544 quale Ente Urbano di 470 mq.

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che le unità immobiliari compravendute identificate al mappale 135 corrispondono alle unità a parte del corpo di fabbrica su strada, avente accesso sempre dal civico. 27 di Via A. Binda.

**XXXXX, XXXXX, XXXXX** – piena proprietà per la quota di 1/6 ciascuno, quindi per 3/6 **dal 13/09/2002 (ante ventennio) al 23/01/2006.**

In forza di denuncia di successione in morte di XXXXX, deceduta a Milano il 13/09/2002, registrata a Milano 5 il 13/03/2003 e trascritta a Milano 1 il 2/09/2005 ai nn. 68290/4006 e successiva denuncia di successione integrativa per il cortile al mapp. 136 registrata a Milano 5 il 18/01/2006 al n. 75 vol. 2006 e trascritta a Milano 1 il 7/02/2006 ai nn. 9071/5086. Accettazione tacita di eredità trascritta il 7/02/2006 nn. 9071/5086 in forza di atto 24/01/2006 rep. n. 106600/23097 Notaio Matarrese. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia (allegato 6).

Da XXXXX

Nota: accettazione trascritta sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 544 mappale 135 subalterni 1, 2, 3 e 4, mappali 137, 138 e 139; e sul terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 544 mappale 136.

**XXXXX, XXXXX** in ragione di 3/6 ciascuno quindi per la piena proprietà (quota di 1/1) **dal 12/05/1980 (ante ventennio) al 12/09/2002.**

In forza di denuncia di successione in morte di XXXXXX, deceduta a Milano il 12/05/1980, registrata a Milano il 6/11/1980 al n. 7254 e trascritta a Milano 1<sup>^</sup> in data 11/12/1982 ai nn. 36955/29062 e successiva denuncia di successione integrativa per il cortile al mappale 136 registrata a Milano 5 il 18/01/2006 al n. 74 vol. 2006 e trascritta a Milano 1 l'11/08/2006 ai nn. 67636/39005. Accettazione tacita di eredità trascritta il 14/03/2025 ai nn. 17095/12410 in forza di atto 24/01/2006 rep. n. 106600 Notaio Matarrese. Copia della nota di trascrizione dell'accettazione di eredità è allegata alla perizia (allegato 6).

Da XXXXX.

Nota: accettazione trascritta sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 544 mappale 135 subalterni 1, 2, 3 e 4, mappali 137, 138 e 139; e sul terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 544 mappale 136.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dai certificati ipotecari in atti, implementati dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo dei debitori (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 15/10/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna.
- **Misure Penali**  
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Con atto in data 27/11/2006 rep. n. 22482/11377 in autentica Dott.ssa Roberta Crestetto Notaio in Milano, registrato a Milano 3 – Atti Privati il 4/12/2006 al n. 8377 serie 2 e trascritto a Milano 1 il 4/12/2006 ai nn. 100296/58996 è stato stipulato atto unilaterale di asservimento dell'area sita in Comune di Milano Via Binda n. 27 ai fini dello sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti



dalle norme tecniche di attuazione della variante generale del P.R.G.. Dati desunti dal titolo di provenienza e dall'ispezione ipotecaria sul mappale 136.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca amministrativa** iscritta il **3/01/2017** ai nn. 535/118 derivante da "0424 Ruolo" a rogito XXXXX in data 2/01/2017 rep. n. 1335/1717;  
a favore di XXXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXX;  
contro XXXXX nato XXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 115.595,10 di cui € 57.797,55 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla quota di ½ della piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano distinta al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 136 sub. 738.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 2/12/2024 rep. n. 27280 trascritto a Milano 1^ il **18/12/2024** ai nn. 86070/63791 contro XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di ½ e XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la restante quota di 1/2 quindi per l'intero del diritto di piena proprietà in favore del XXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) Via Ambrogio Binda n. 27, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 544 mapp. 136 sub. 738, fino alla concorrenza di € 7.373,97 oltre accessori ed interessi di mora,

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO (all. 7)

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXX con sede in Milano che in data 25/02/2025 e 16/10/2025 ha fornito le informazioni che seguono. Condominio Binda relativo al mappale 136.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 9,74.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 772,00.

Spese condominiali non pagate per l'anno in corso: € 772,00.

Spese condominiali non pagate per l'anno solare precedente: € 6.850,00.

Totale spese insolite al 15/10/2025: € 12.773,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 2.092,00 per intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al rifacimento delle impermeabilizzazioni della pavimentazione e dei solai dei box. Lavori deliberati nell'assemblea del 22/07/2025. Per l'unità pignorata la spesa totale preventivata ammonta ad € 2.745,00 (di cui 2.411 per opere e € 334 per onorari) da suddividere in 37 rate mensili; importo rate già scadute € 653,00.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: l'intervento di manutenzione straordinaria in corso è finalizzato anche al trattamento dei ferri delle armature della scala di collegamento tra i piani interrati.

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 insolite 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



Dal titolo di provenienza risulta:

- l'accesso e scarico al fabbricato al mappale 136 si pratica da Via Binda n. 27 attraverso un passaggio sul lato est del fabbricato al mapp. 135;
- sul mappale 135 passano le condutture delle pubbliche utenze (fognatura, elettricità, gas, acquedotto, etc.) a servizio dei fabbricati eretti sui mappali 136-137-138-139 (ora mappale 136);
- sul mappale 135 ed a favore dei mappali 136-137-138-139 (ora mappale 136) sussiste servitù di passaggio pedonale da esercitarsi attraverso l'androne distinto al NCEU al foglio 544 mappale 135 sub. 701;
- la pulsantiera dell'impianto citofonico installata sulla facciata dell'edificio insistente sul mappale 135 è a servizio anche degli edifici eretti o erigendi sui mappali 136-137-138-139 (ora mappale 136);
- il locale spazzatura di proprietà del nuovo complesso immobiliare potrà essere utilizzato anche dal condominio frontista già esistente. Sul nuovo complesso grava servitù di passaggio a favore del condominio frontista per il raggiungimento di detto locale. Il condominio frontista parteciperà alle spese di conduzione e manutenzione del suddetto locale e della zona di transito per una percentuale pari al 35% previo semplice presentazione del costo.
- il nuovo complesso ha diritto di passaggio dall'entrata pedonale di proprietà del condominio frontista. Le spese di manutenzione inerenti il passaggio pedonale saranno ripartite per 65% a carico del nuovo complesso e 35% del condominio frontista previo semplice presentazione del costo da parte di quest'ultimo;
- il nuovo complesso non parteciperà alle spese di riparazione della copertura del condominio frontista.

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

L'unità immobiliare pignorata è accessibile ai soggetti diversamente abili accompagnati in quanto in quanto posta al piano secondo interrato raggiungibile da cortile (livello primo piano interrato) da montauoto azionabile da chiave esterna.

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

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "ARU – Ambiti di Rinnovamento Urbano: Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23 NTA)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

L'unità immobiliare è parte dell'edificio interno del complesso edilizio con accesso dal civico 27 di Via Binda, edificato in forza di:

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 1/12/2006 P.G. 1127144/2006 Progr. 9770/2006 per nuova edificazione – art. 67 R.E. – *realizzazione di una nuova palazzina residenziale di cinque piani fuori terra e due piani interrati, realizzazione di autorimesse e cantine.*
- Denuncia di Inizio Attività in variante ordinaria – art. 69 R.E. - presentata in data 29/05/2009 PG 415653/2009 Progr. 3896/2009 per *scomputo nel calcolo della slp dei tamponamenti esterni per intervento che prevede riduzione del fabbisogno d'energia primaria.*
- Denuncia di Inizio Attività di variante presentata in data 28/12/2009 PG 981064/2009 Progr. 9674/2009 per *opere di completamento – art. 105 del Regolamento Edilizio.*
- Denuncia di Inizio Attività PG 900911/2010 del 18/11/2010 Progr. 9801/2010 per variante minore - art. 68 del R.E. - al progetto n. 112714 (WF 9770/2006) dell'1/12/2006. Tra le opere denunciate: *traslazione cantine e box piano seminterrato senza variazione di SNR.*
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità (ex abitabilità) presentata in data 18/11/2010 PG 900978/2010 Progr. 9801/2010.

Per completezza la sottoscritta precisa che il corpo di fabbrica su strada, edificato in data anteriore l'1/09/1967, è stato ristrutturato con:



- Denuncia di Inizio Attività di competenza zonale (Consiglio di Zona n. 6) presentata in data 3/03/2006 PG 210314/2006;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 21/07/2006 PG 724714/2006 per il recupero del piano sottotetto esistente per la realizzazione di tre alloggi.

Infine, da e-mail dell'amministratore del 16/10/2025, la sottoscritta è venuta a conoscenza che l'immobile è attualmente oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria in forza di:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata presentata in data 18/09/2025 PG 0478101 per il rifacimento delle guaine al piano terreno con conseguente rimozione completa della pavimentazione, esecuzione di opere di impermeabilizzazione ai due piani interrati ed interventi nelle bocche di lupo/prese d'areazione esistenti.

## 7.2 Conformità edilizia:

Durante l'accesso agli atti la sottoscritta non ha rinvenuto nei fascicoli messi a disposizione dallo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Milano i disegni di progetto allegati all'ultima Denuncia di Inizio Attività di variante presentata in data 18/11/2010 PG 900911/2010. Nonostante abbia richiesto un supplemento di ricerca per recuperare tali disegni che aggiornavano la distribuzione delle autorimesse, il Comune ha risposto negativamente in data 9/10/2025.

Disegni tuttavia recuperati dalla sottoscritta in quanto allegati alla Pratica CILA presentata in data 18/09/2025 per le opere di manutenzione in corso, funzionali al rifacimento delle impermeabilizzazioni delle pavimentazioni esterne e delle solette dei piani interrati, fornita dall'amministratore in data 16/10/2025.

In base ai documenti visionati, la sottoscritta può attestare che, al sopralluogo, l'autorimessa risultava conforme con quanto rappresentato sul disegno di progetto del piano S2 relativo alla DIA PG 900911/2010 del 18/11/2010 Progr. 9801/2010, fatto salvo per la presenza di un pilastro a metà del muro divisorio lato sud. Pilastro presente nella tavola di progetto Progr. 9770/2006 (prima DIA). Trattasi di un refuso grafico valutabile come tolleranza esecutiva ex art. 34-bis c. 2 Legge 105/2024.

## 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 4/02/2010 (ultima scheda agli atti) fatto salvo per la presenza del pilastro nella parete a sud.

Regolarizzazione: la scheda può essere aggiornata dall'aggiudicatario previa presentazione di pratica Docfa.

Costi: € 900,00 onorario professionale comprensivo di contributo previdenziale ed IVA + € 70,00 di diritti catastali per un totale di € 970,00.

# 8 CONSISTENZA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata sulla base della planimetria catastale, verificata con alcune misurazioni effettuate in sede di sopralluogo. La superficie espressa è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Raggiagliata
autorimessa	mq	18,00	100%	18,00
TOTALE	mq			<b>18,00</b>

# 9 STIMA

## 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà,



dell'accessibilità, delle dimensioni dell'ingresso, dello stato manutentivo per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

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

- valore mercato prezzo min. 1.300,00 (Euro/mq) / prezzo max. 2.200,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: dalla verifica effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, sezione "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati", da giugno 2024 a giugno 2025, in un raggio di 300 metri dall'unità da valutare, si rilevano quindici compravendite per unità pertinenti (box autorimesse - categoria C/6) con un valore unitario medio pari a € 1.588,24/mq. I prezzi unitari variano da 909,00 €/mq a 2.272,00 €/mq in funzione dell'ubicazione, del piano, della larghezza dell'ingresso, dello stato conservativo delle singole unità. Parametri non verificabili con le informazioni derivanti dal Portale dell'AdE.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene la sottoscritta ha applicato il Market Comparison Approach, utilizzando come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state opportunamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per autorimesse, un margine di sconto pari al 5% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, del piano di ubicazione e della larghezza, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.800,00 €/mq. Nell'allegato 9 si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box - autorimessa	C/6	18,00	€ 1.800,00	€ 32.400,00
				<b>€ 32.400,00</b>

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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



• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 32.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.620,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 970,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 772,00 x 2)	-€ 1.544,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 28.266,00  
**arrotondato € 28.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 28.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre.

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

## 10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare per eventuali spese condominiali insolute e, con l'ausilio di un tecnico, presentare pratica di aggiornamento catastale.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e ai debitori a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 24/10/2025

l'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

## ALLEGATI

### 1) Documenti catastali

- planimetria catastale del bene pignorato presentata in data 4/02/2010 prot. n. MI0081810;
- visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità pignorata del 17/01/2025;
- elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni in data 4/02/2010 prot. n. MI0081810 con l'elenco dei subalterni assegnati;
- estratto di mappa Catasto Terreni;
- visura storica per immobile al Catasto Terreni dell'area su cui è stato edificato l'immobile.

### 2) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita Notaio Roberta Crestetto del 20/02/2012 rep. n. 25639/14035;



**3) Fotografie sopralluoghi:**

- n. 20 fotografie relative ai sopralluoghi del 23/04/2024 e del 22/10/2025.

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

- istanza di accesso agli atti con protocollo 2025/103299 del 23/02/2025;
- DIA 01/12/2003 PG 1127144/2008 Progr. 9770/2006 con tavola di progetto piano S2 integrata il 30/05/2007 PG 496371/2007 Progr. 9770/2006;
- DIA 29/05/2009 PG 415653/2009 Progr. 3856/2009;
- DIA 28/12/2009 PG 981064/2009 Progr. 9674/2009 con relazione tecnica ed inizio lavori;
- DIA 18/11/2010 PG 900911/2010 Progr. 9801/2010;
- Dichiarazione di fine lavori e Richiesta certificato di agibilità del 18/11/2010 PG 900978/2010 Progr. 9801/2010 con elaborato grafico dei subalterni e scheda box pignorato, dichiarazione asseverata L. 10/1991 del D.L., collaudo statico e dichiarazioni di conformità impianto elettrico parti comuni, montauto;
- Lettera di risposta del SUE Milano del 9/10/2025 al supplemento di ricerca richiesto in sede di visura atti del 30/06/2025 (verifica tavole di progetto ultima variante);
- estratto PGT del Comune di Milano.
- CILA del 18/09/2025 PG 0478101 con relazione tecnica e disegni piano S2.

**5) Documenti per verifica locazione:**

- corrispondenza intercorsa con gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Lombardia in data 17/01/2025 e 11/02/2025 con lettera in pari data.

**6) Ispezioni ipotecarie:**

- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata per trascrizioni ed iscrizioni dal 4/02/2010 al 15/10/2025;
- nota di iscrizione ipotecaria del 3/01/2017 nn. 535/118;
- nota di trascrizione del 22/07/2011 nn. 47984/32406;
- nota di trascrizione del 14/01/2011 nn. 1868/1321;
- ispezione telematica sull'unità al sub. 701 (da cui deriva il sub. 738) per trascrizioni ed iscrizioni dal 20/04/2007 al 4/02/2010;
- ispezione telematica sul terreno al mapp. 136 per trascrizioni ed iscrizioni dal 02/05/1995 al 15/10/2025;
- copia atto di compravendita 24/01/2006 rep. n. 106600 Notaio Matarrese, trascritto il 7/02/2006 nn. 9070/5085;
- nota di trascrizione accettazione di eredità del 7/02/2006 nn. 9071/5086;
- copia atto di fusione 9/10/2007 re. n. 112673 Notaio Matarrese trascritto il 16/10/2007 nn. 79294/46297;
- nota di trascrizione accettazione di eredità del 14/03/2025 nn. 17095/12410;
- n. 2 ispezioni telematiche sul nominativo dei debitori dal 02/05/1995 al 15/10/2025 con restrizione sul bene pignorato.

**7) Documenti condominio:**

- istanza presentata via e-mail all' Amministratore del Condominio in data 23/02/2025;
- risposta dell' Amministratore in data 25/02/2025 con allegati: regolamento di condominio, verbale di assemblea 11/09/2024 e SCIA VV.F.;
- verbale ultima assemblea del 22/07/2025 per deliberazione intervento di manutenzione impermeabilizzazioni con riparto preventivo ed estratto conto posizione debitori.

**8) Cartografia.**

- n. 2 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto catastale;
- stralcio tavola dei civici.

**9) Documenti per valutazione:**

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell' Agenzia delle Entrate per la zona D21 del Comune di Milano comprendente Via Binda, per il 2° semestre 2024;
- tabelle con il dettaglio dei dati delle compravendite registrate nella Banca dati OMI "Consulazione valori immobiliari dichiarati" da giugno 2024 a giugno 2025 in un raggio di 300 metri dall'unità pignorata;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;



- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

10) Perizia privacy.

