

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 560-2025

COPIA PRIVACY

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (Mi) via Asiago N.66



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

-BOX

Bene in Milano via Asiago N. 66

Categoria: C6 [Box ad uso autorimessa privata]

Dati Catastali: **fg. 148 part. 219 sub. 746**

Stato occupativo

Al momento del primo sopralluogo, effettuato in data 18/11/2025, non è stato possibile accedere al box. Nel successivo sopralluogo in data 11/12/2025 è stato possibile accedere al box alla presenza del custode nominato avv., dell'esecutato ovvero sig. e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica e l'unità risultava libera.

Contratti di locazione in essere

NO.

L' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano *Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Milano 3* in data 10 ottobre 2025 ha comunicato quanto segue: "RGE 560-2025 TRIBUNALE DI MILANO PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA CONDOMINIO VIA IGLESIAS N.35: in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, comunico che dalle verifiche in a.t. sul soggetto esecutato, per l'immobile oggetto della procedura, non risulta contratti di locazione registrati".

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **26.000,00**

da occupato: NON RICORRE IL CASO

LOTTO 001

BOX

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

-BOX

In Comune di Milano (MI) nel Complesso Immobiliare definito "RESIDENZA ASIAGO 66" con accesso pedonale da via Iglesias N. 35 e carraio da via Asiago N. 66 la seguente unità immobiliare:

-un vano ad uso autorimessa privata posto al **piano primo interrato**.

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/1 per il diritto di PROPRIETÀ** di

A favore di **per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1**

Comproprietari

Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Intestati:

-..... – **Proprietà 1/1**

-BOX

dati identificativi: **fg. 148 part. 219 sub. 746**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 7, consistenza 14 mq, sup. catastale: Totale 14 mq, rendita € 81,70.

Indirizzo: **VIA ASIAGO N. 66 Piano: S1**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (d.m.+ 701/94)

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO AL NCEU:

Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- del box al piano interrato: box di proprietà di terzi, cavedio, parti comuni, corsello comune da cui si accede per due lati.

(Allegato N. 2: Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa)

Certificato dell'esecutato:

(Allegato n. 3: Certificato dell'esecutato)

1.4. 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 (MI) via Asiago N. 66

Fascia/zona: semiperiferica, a traffico locale con parcheggi insufficienti in quanto occupati dai residenti della zona.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona In zona, sono presenti filiali di Primari Istituti di Credito quali la BPM di viale Monza n. 224 e la Banca Intesa SANPAOLO di viale Monza N. 136, la Farmacia Comunale N. 12 di via Iglesias N. 48, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati per la maggior consistenza

in viale Monza e via Padova, gli Uffici delle Poste Italiane di via Pindaro o di via Rucellai, del supermercato MD di via Asiago N. 72 adiacente al fabbricato, della Conad via Padova n. 224, del Carrefour di viale Monza n. 136, della scuola comunale dell'infanzia di via Sant'ERLEMBARDO n. 4, delle scuole primarie "Francesco Crispi" di via Sant'ERLEMBARDO n. 2 e di "Martiri di Gorla" e della scuola secondaria di 1° grado "TREVISANI-SCAETTA di via Cesalpino n. 40, Inoltre dal fabbricato è possibile raggiungere, in quanto ubicata a circa 2 km, la sede decentrata del Comune di via Padova n. 118 con tutti i servizi utili per la vita della comunità, E' raggiungibile dalla zona, sia l'Ospedale San Raffaele Turro di via STAMIRA D'Ancona, luogo di degenza e dotato di ambulatori in diverse discipline mediche sia l'ASST Gaetano Pini -CTO di via Isocrate. Nelle vicinanze del complesso condominiale è ubicato Il Parco Martiri Libertà Iracheni, un ampio polmone a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero adibito a giardino pubblico, il Parco della Martesana e il Parco Villa Finzi. Buona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. La zona presenta insufficienti spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti.

Principali collegamenti pubblici: a pochi metri la fermata del bus n. 44 dell'ATM.

Collegamento alla rete autostradale: E' possibile dalla zona raggiungere lo svincolo della tangenziale est di Cascina Gobba posto a circa 4,0 km dalla zona e confluire nella rete delle autostrade per Venezia, Bologna e Genova

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Corpo di fabbrica di quattro e sette piani fuori terra oltre due piani interrati ad uso box, posti auto e cantine costruito tra la fine degli anni '90 e gli inizi del '2000.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: in mattoni "faccia a vista";
- accesso condominiale: con portone in metallo con specchiature in vetro;
- scale interne condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

-BOX

In Comune di Milano (MI) via Asiago N. 66

-un vano ad uso autorimessa privata posto al **piano primo interrato**.

Box:

- pareti: con blocchi di calcestruzzo e pareti di calcestruzzo intonacato; solai in "PREDALLES",
- pavimento: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: porta basculante di metallo.

(Allegato N. 12: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, facente parte del complesso condominiale **“RESIDENZA ASIAGO 66”** è posto in posizione semiperiferica nord del Comune e più precisamente in zona “Gorla” ubicato e più precisamente tra due importanti direttrici rappresentate da viale Monza che permette, dirigendosi verso nord dal luogo di confluire verso i Comuni limitrofi (Sesto San Giovanni, Monza, Cinisello Balsamo, Bresso) mentre percorrendo via Padova in direzione nord-est è possibile raggiungere le zone di “Crescenzago” e “Cascina Gobba” in Milano. È possibile giungere nel luogo, dove è ubicato il fabbricato, imboccando da p. le Loreto sia Viale Monza che via Padova da cui dista circa 3,5 km. La zona è pertanto ben servita dalla viabilità interna ordinaria; fa parte della circoscrizione di decentramento 2 del Comune di Milano. La zona è servita dalla linea del bus N. 44 che partendo dal quartiere di “Turro” transita per le fermate omonima di “Turro” (M1), Gorla (M1) per continuare in via Ponte Nuovo, via Palmanova, per il quartiere “CRESCENZAGO” e terminare la sua corsa a “Cascina Gobba” (M2). La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali con una edificazione di tipo intensivo ove sono ubicati fabbricati di tipo economico o economico/popolare edificati a partire dal '900 e con varie tipologie costruttive e con lotti edificati di più recente edificazione ad uso residenziale realizzati su lotti dismessi dove erano ubicati un tempo complessi edilizi di tipologia artigianale. In zona, sono presenti filiali di Primari Istituti di Credito quali la BPM di viale Monza n. 224 e la Banca Intesa SANPAOLO di viale Monza N. 136, la Farmacia Comunale N. 12 di via Iglesias N. 48, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati per la maggior consistenza in viale Monza e via Padova, gli Uffici delle Poste Italiane di via Pindaro o di via Rucellai, del supermercato MD di via Asiago N. 72 adiacente al fabbricato, della Conad via Padova n. 224, del Carrefour di viale Monza n. 136, della scuola comunale dell'infanzia di via Sant'ERLEMBARDO n. 4, delle scuole primarie “Francesco Crispi” di via Sant'ERLEMBARDO n. 2 e di “Martiri di Gorla” e della scuola secondaria di 1° grado “TREVISANI-SCAETTA di via Cesalpino n. 40, Inoltre dal fabbricato è possibile raggiungere, in quanto ubicata a circa 2 km, la sede decentrata del Comune di via Padova n. 118 con tutti i servizi utili per la vita della comunità, E' raggiungibile dalla zona, sia l' Ospedale San Raffaele Turro di via Stamira D'Ancona, luogo di degenza e dotato di ambulatori in diverse discipline mediche sia l'ASST Gaetano Pini -CTO di via Isocrate. Nelle vicinanze del complesso condominiale è ubicato Il Parco Martiri Libertà Iracheni, un ampio polmone a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero adibito a giardino pubblico, il Parco della Martesana e il Parco Villa Finzi. Buona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. La zona presenta insufficienti spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti. Si evidenzia che il complesso ha un accesso pedonale al fabbricato residenziale da via Iglesias n. 35 mentre dal lato opposto e precisamente da via Asiago n. 66 è posto l'accesso carraio ai piani interrati uno e due. Dal civico 66 tramite un cancello elettrocomandata si giunge tramite una rampa ai piani box e cantine. In adiacenza è presente un cancelletto pedonale. **L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 14 mq circa.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Il box non necessita per tipologia edilizia di Attestato di Prestazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'unità non è dotata di impianti. È presente un interruttore per la luce alimentato da impianto condominiale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Sul punto l'Amministratore ha fatto pervenire al sottoscritto la seguente comunicazione: “ per

quanto riguarda la vostra richiesta inerente al certificato di idoneità statica, alla presenza di eternit nel fabbricato e all'eventuale segnalazione di problemi strutturali, non ci è possibile fornire tali informazioni o documentazione, in quanto non ci sono state trasmesse dal precedente amministratore".

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Dalla visura del fascicolo edilizio fornito dalla MICRODISEGNO non si rileva alcun estremo che si tratti di immobile realizzato 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. L. 178/2020*"; l'Immobile è stato realizzato da un privato (ImmobiliareL con sede in Milano) che non si è avvalso di alcun contributo di Finanziamento Pubblico agli atti del fascicolo esaminato.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Stato occupativo

Al momento del primo sopralluogo, effettuato in data 18/11/2025, non è stato possibile accedere al box. Nel successivo sopralluogo in data 11/12/2025 è stato possibile accedere al box alla presenza del custode nominato avv., dell'esecutato ovvero sig. e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica e l'unità risultava libera.

Contratti di locazione in essere

NO.

L' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano *Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Milano 3 in data 10 ottobre 2025 ha comunicato quanto segue: "RGE 560-2025 TRIBUNALE DI MILANO PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA CONDOMINIO VIA IGLESIAS N.35: in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, comunico che dalle verifiche in a.t. sul soggetto esecutato, per l'immobile oggetto della procedura, non risulta contratti di locazione registrati".*

(Allegato N. 4: Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

- **per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**, in forza di atto di compravendita Notaio Dott. Giovanni Averoldi – Milano stipulato in data 22/11/2007 rep. ai nn.116907/42887 trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ in data 10/12/2007 ai nn.93064/54131 da **per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**

Grava sull'immobile identificato al Nceu di Milano al fg. 148 particella 219 sub. 746 **ovvero sulla unità staggita** ed anche sull'appartamento identificato al Nceu di Milano al fg.148 particella 219 sub. 828 **estranea alla presente procedura esecutiva**.

Dal titolo di provenienza si rileva che:

"che grava sul bene un mutuo a favore dellaiscritta con ipoteca ai nn.48938/13935 in data 01/10/1999 viene estinta in data odierna e che la parte venditrice si impegna a cancellare a proprie cura e spese".

- **Inerente a tale Ipoteca si rileva un ANNOTAMENTO A ISCRIZIONE – RESTRIZIONI DI BENI** a rogito del notaio dott. Giovanni Averoldi, stipulato in data 10/12/2007 rep. ai nn.117125/43063 annotato presso il Servizio di Pubblicità di Milano 1^ ai nn.5272/1141 in data 25/01/2008 a favore di **contro** relativamente all'EROGAZIONE N. 3.

Tale Annotamento concerne sia l'immobile identificato al Nceu di Milano al fg. 148 particella 219 sub. 746 **ovvero sulla unità staggita** ed anche sull'appartamento identificato al Nceu di Milano al fg.148 particella 219 sub. 828 **estranea alla presente procedura esecutiva**.

(Allegato N. 5: Titolo di provenienza)

Precedenti proprietari nel VENTENNIO

- - **per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**, con atto di compravendita notaio dott. Francesco Bottaro - sede Milano stipulato in data 25/07/2003 repertoriato

--	--

In tale nota si riporta quanto segue:

"IN PARTICOLARE SONO STATI COMPRESI NELLA VENDITA TUTTI GLI ONERI OBBLIGHI E SERVITU NASCENTI E RICHIAMATI DAL TITOLO CHE SI TRASCRIVE. LA PARTE ACQUIRENTE SPECIFICAMENTE HA PRESO ATTO CHE: A) IL LASTRICO SOLARE DI COPERTURA DELLA CENTRALE TERMICA RIMARRA IN PROPRIETA DELLA "....."; B) LA SOCIETA "....." SI E RISERVATA LA FACOLTA DI STIPULARE ,A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO, COL COMUNE DI MILANO E/O CON LE PROPRIETA CONFINANTI IL COMPLESSO RESIDENZIALE IN PREMESA DESCRITTO, OVVERO CON GLI ENTI EROGATORI DEI SERVIZI QUALI GAS,ACQUA, ENERGIA ELETTRICA E TELEFONO, QUALSIASI CONVENZIONE CHE RITERRA UTILE OD OPPORTUNA PER LA MODIFICA A MIGLIOR UTILIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DEL COMPLESSO DI CUI SOPRA, E LA PARTE ACQUIRENTE HA CONFERITO IRREVOCABILMENTE SIN D'ORA ALLA SOCIETA VENDITRICE OGNI AMPIO MANDATO PER 'OGGETTO DI CUI SOPRA; C) LA SOCIETA "....." SI E RISERVATA IL DIRITTO DI SFRUTTARE, N EL MODO ED AL TEMPO CHE RITERRA PIU OPPORTUNI, EVENTUALI ULTERIORI POSSIBILITÀ E DIFFICATORIE DELL'AREA SU CUI INSISTE IL COMPLESSO IN OGGETTO, SENZA CHE SIA DOVUTO AI PROPRIETARI DELLE SINGOLE UNITA IMMOBILIARI COSTITUENTI DETTO COMPLESSO, INDENNIZZO O CORRISPETTIVO ALCUNO".

ANTE VENTENNIO

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal Certificato Ipotecario Speciale con Protocollo n. MI 457305 rilasciato in data 06/06/2025 dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ depositato agli atti del fascicolo della procedura, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ e al Catasto, di via Manin 27- Milano_ per nominativo e per immobile alle date del 04/10/2025, 06/10/2025, 08/10/2025, 19/10/2025, si evince:

(Allegato N. 6: Ispezioni ipotecarie)

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni
-
- Misure Penali
-
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite
-
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Si rilevano i seguenti atti:

È stata stipulata sull'area un **CONVENZIONE EDILIZIA**, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ in data 19/05/1997 ai nn.18375/12851 stipulata dal notaio dott. Corrado Teti - sede Milano in data 12/02/2001 repertoriata al n. 150375 a favore di Comune di Milano C.F. 01199250158 - sede Milano contro concernenti le aree identificate al NCT al foglio 148 particelle 219-220-221-249.

Nel quadro D di tale nota si rileva che:

“QUADRO A: SI PRECISA CHE IN DATA 24 LUGLIO 1996. STATO PRESENTATO AL COMUNE DI MILANO PROGETTO EDILIZIO IN ATTI MUNICIPALI N. 435175/2365 SETTORE CONCESSIONI EDILIZIE E URBANIZZAZIONI/96 PER L'INTERVENTO SULL'AREA DESCRITTA NEL QUADRO B; COL TRASCRIVENDO ATTO HANNO ACCERTATO E DATO ATTO, ANCHE A SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DEI TERZI, CHE CON L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI AL PROGETTO SOPRA INDICATO SI DETERMINA UNO SFRUTTAMENTO DELL'AREA DI PROPRIETA', PARI AD UN INDICE FONDIARIO DI 2,99 MC/MQ CALCOLATO SU UNA SUPERFICIE DICHIARATA DI MQ. 2.473,92 CON UNA VOLUMETRIA TOTALE DI MC. 7.414,74. IL PROGETTO,

ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA PREVEDE UN SOLO EDIFICIO PER IL QUALE SONO STATE SPECIFICATE LE DESTINAZIONI D'USO ED IL RAPPORTO PERCENTUALE DELLE FUNZIONI RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.): - S.L.P. NUOVA PER RESIDENZA MQ. 1346,59 PARI AL 59,93% - S.L.P. NUOVA PER ATTIVITA' PRODUTTIVA MQ. 900,30 PARI AL 40,07% E COS. IN TOTALE 100%. LA GIUSERMARI SRL HA DATO ATTO CHE L'AREA COSTITUISCE, NEI LIMITI DEGLI INDICI SOPRA INDICATI, AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO DI CUI AL PROGETTO IN ATTI 435175/2365 SETTORE CONCESSIONI EDILIZIE E URBANIZZAZIONI/96 E, AGLI EFFETTI DELL'ART. 7 PUNTO 4 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G., COSTITUISCE SULLA PREDETTA AREA SPECIFICO VINCOLO DI ASSERVIMENTO ALLE PRESCRIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA B3, DESTINAZIONE FUNZIONALE I/R APPLICABILI AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL TRASCRIVENDO ATTO QUALE SERVIT. DI DIRITTO PUBBLICO”.

E' stato stipulato sull'area un **ATTO UNILATERALE OBBLIGO EDILIZIO**, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ in data 15/02/2001 ai nn.7907/5733 stipulata dal notaio dott. Francesco Bottaro -sede Milano stipulato in data 12/02/2001 repertoriato al n. 155917 a favore di Comune di Milano C.F. 01199250158 – sede Milano contro concernente l'area ENTE URBANO indicata al NCEU al 148 particella 219 sub. 701.

Nel quadro D di tale nota si rileva che:

“LA SOCIETA' "....." PROPRIETARIA DELL'AREA SITA IN MILANO COMPRESA TRA VIA ASIAGO N. 66 E VIA IGLESIAS N. 35, INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO SOTTO "A", A SEGUITO DI DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N. 314179 DEL 3.5.1999 PRESENTATA AL C.T. DI MILANO, HA INTRODOTTO UN CAMBIAMENTO NELLO STATO DEL TERRENO CHE DAGLI ORIGINALI MAPP.219, 220, 221 E 249 DEL FOL. 148 HA ORIGINATO UN UNICO MAPP. 219 E HA PRESENTATO AL N.C.E.U. LA SEGNALEZIONE DELLA DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI PREESISTENTI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE CON DENUNCIA DI VARIAZIONE N. 319863 DEL 4.5.1999 PER COSTITUZIONE DI AREA URBANA CONTRADDISTINTA AL FOL.148 - MAPP.219 - SUB. 701, ALLEGATA AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "B". CON IL TRASCRIVENDO ATTO HA DATO ATTO, ANCHE A SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI, CHE L'ESECUZIONE DELLE OPERE, DI CUI AL PROGETTO INDICATO NEL TITOLO, DETERMINA UNO SFRUTTAMENTO DELL'AREA DI PROPRIETA, COME SOPRAIDENTIFICATA, PARI AD UN INDICE FONDIARIO DI 3 MC/MQ. CALCOLATO SU UNA SUPERFICIE DICHIARATA DI MQ. 2.473,92 CON UNA VOLUMETRIA TOTALE DI MC. 7.421,76 E UNA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO DI MQ. 2.473 84. - HA DATO ATTO ALTRESI, CHE L'AREA COME SOPRA IDENTIFICATA COSTITUISCE, NEI LIMITI DEGLI INDICI INDICATI NEL TITOLO, AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO DI CUI TRATTASI E, AGLI EFFETTI DELL'ART. 113 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO, HA COSTITUITO SULLA PREDETTA AREA SPECIFICO VINCOLO DI ASSERVIMENTO SECONDO LE PRESCRIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA B3 CHE PRESCRIVONO L'INDICE DI FABBRICABILITA' DI 3 MC/MQ, DESTINAZIONE FUNZIONALE I/R, APPLICATO ALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO”.

(Allegato N.7: Convenzione/Atto asservimento)

Eventuali note: -

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

- Iscrizioni

-IPOTECA VOLONTARIA

-

Ipoteca giudiziale:

Ipoteca legale -

- **-IPOTECA LEGALE** derivante da: ai sensi art. 77 del DPR 602 del 29/09/1973 e successive modifi-

-

- **-IPOTECA LEGALE** - Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RI-

- **Pignoramenti**

-Pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ il **05/09/2016** ai

-Pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ il **04/06/2025** ai

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Si premette che è stata inviata a tale Amministrazione una comunicazione per richiedere le spese ordinarie e straordinarie insolute con modello da me approntato semplificato precisando che la dichiarazione dovrà essere redatta su carta intestata e firmata dall' Amministratore con una e-mail in data 17/10/2025. Ho successivamente sollecitato sia a mezzo e-mail che telefonicamente di fornirmi quanto richiesto. Nella prima decade del mese di dicembre, a seguito di un colloquio telefonico mi è stato riferito dallo stesso Amministratore che vi erano stati ritardi nel ricevere la documentazione dal precedente amministratore a cui era subentrato. In data 11/12/2025 ho inviato una comunicazione con posta pec richiedendo con sollecitudine quanto richiesto senza esito. In data

08/01/2026 il Custode nominato mi ha supportato inviando con posta pec una richiesta urgente di fornire quanto da me richiesto. Solo In data 09/01/2026 ho ricevuto quanto sotto riportato e sulla base della documentazione in mio possesso relaziono quanto segue.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° maggio al 30 aprile dell'anno successivo.

Quote millesimali dell'unità: 2,667 (nella tabella millesimale fornita è ancora rubricata, per l'unità in oggetto, la Società, che ha edificato il complesso quale intestataria dell'immobile e pertanto non risulta aggiornata.

Mi è stata fornita solamente dall'Amministratore una **situazione dei versamenti** effettuati, relativamente alla posizione, di fatto un estratto conto, da cui si può desumere che sull'unità identificata con identificativo 1/A – 104, sono scadute al 01/12/2025 tre rate di € 34 cadauna mentre l'insoluto complessivo al 20/06/2025 era di € 9.1221,00 specificando che la "1^a rata di gestione comprende la morosità complessiva" e pertanto a mio modo di interpretare la 1^a rata della gestione 2025-2026.

Da quanto si può desumere l'importo complessivo dell'insoluto, relativamente alle spese ordinarie della gestione 2025-2026 ammontano a **€ 136,00** in numero di quattro rate (risultante da € 34 x 4).

Ho richiesto all'Amministratore di fornirmi almeno un estratto conto per la gestione 2024-2025 e mi è pervenuta questa comunicazione:

*"avendo assunto la gestione del condominio solo di recente, non siamo in possesso della documentazione relativa ai versamenti non effettuati dal Sig. per l'anno 2024, in quanto non ci è stata trasmessa dal precedente amministratore.
La rata n. 1 comprende in ogni caso anche le eventuali morosità residue riferite agli anni precedenti"*

Premesso quanto sopra, sulla base dei dati in mio possesso **posso solo presumere** che le sei rate annue a cadenza bimestrale, ciascuna di importo pari a € 34,00, relative alla gestione 2024/2025, siano rimaste tutte impagate, determinando un'insolvenza per il periodo pari a € 204,00 (€ 34,00 x 6 rate).

A tale importo va aggiunta l'insolvenza relativa alla gestione 2025/2026, pari a € 136,00 (€ 34,00 x 4 rate).

Pertanto, presumibilmente, l'importo complessivo dell'esposizione per spese condominiali riferite alle ultime due gestioni 2024/2025 e 2025/2026 risulterebbe complessivamente pari a **€ 340,00**.

Il complessivo dell'insoluto ammonta a € 9.223.00

Non mi sono state fornite eventuali spese straordinarie deliberate ma non pagate o deliberate e già scadute.

Ci è stata fornita la dichiarazione dall'Amministratore che " per quanto riguarda la vostra richiesta inerente al certificato di idoneità statica, alla presenza di eternit nel fabbricato e all'eventuale segnalazione di problemi strutturali, non ci è possibile fornire tali informazioni o documentazione, in quanto non ci sono state trasmesse dal precedente amministratore".

(Allegato N. 8: Situazione dei versamenti e tabelle millesimali)

(Allegato N. 9: Regolamento di condominio)

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

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI. Non sono presenti barriere architettoniche che ne impediscano l'accesso a portatori di handicap

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso residenziale, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta tra la fine degli anni '90 e gli inizi degli anni 2000.

Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato la Variante al Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Il fabbricato risulta AZZONATO da vigente PGT in area "TUC – Tessuto Urbano consolidato – ARU – Ambiti di Rinnovo Urbano normato dall'art. 23 del Piano delle Regole".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della costruzione.

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

Per la **costruzione dell'edificio sono state rilasciate e/o presentate:**

- **Concessione Edilizia N. 27 (Atti 435.175/96) rilasciata in data 13/01/1998** per "costruzione di uno stabile di sei piani fuori terra ad uso artigianale e residenziale oltre a due piani interrati ad uso boxes in parte pertinenziali ed in parte non pertinenziali, posti auto e cantine in conformità al progetto approvato".
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA** ai sensi dell'art. 4.3 della Legge Regionale 22/1999 PG 6223.176/01 presentata in data 20/02/2001 per "ricalcolo della superficie lorda di pavimento come da concessione edilizia n° 27 del 13-01-1998. Ampliamento e adeguamenti tecnologici."

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA** ai sensi dell'art. 4.3 della Legge Regionale 22/1999 PG 25.367.176 presentata in data 09/07/2001 per "opere interne con demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature secondo nuove disposizioni degli interni; realizzazione di nuovi vani tecnici per il passaggio delle canalizzazioni; delimitazioni di nuovi divisori tra i terrazzi; nuovo posizionamento dei pluviali e cabina contatori."

È stata presentata **Comunicazione di fine lavori** in data 31/10/2001 PG 40.007.176/2001.

(Allegato N. 10: Pratiche edilizie e disegni di progetto)

- **Denuncia Opere in Conglomerato Normale e Dichiarazione del Progettista della Struttura**

Dalla Dichiarazione del Direttore Lavori è stato presentato il Certificato di Collaudo delle Opere in conglomerato cementizio debitamente vistato dal Servizio Provinciale del Genio Civile di Milano – Regione Lombardia con Protocollo n. 102483 in data 24/10/2000 e n. 106134 del 19/10/2001.

- **AGIBILITA'**

E' stata presentata la richiesta di Abitabilità ai sensi del D.P.R. 425/94 del 22/04/94 in data 19/12/2001 Protocollo N. 47.019.176/2001.

Si è reperita una Dichiarazione del Comune – Settore Sportello Unico per L'Edilizia PRTOCOLLO 25.387.176/2001 del 28/07/2006 nella persona RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO arch. Maria Dolores Pisano in cui si legge che "**vista la dichiarazione di agibilità presentata in data 19/12/2001 atti P.G. 47.019.176/2001 ai sensi del D.P.R. n. 425/1994 (ora D.P.R. n. 380/01) nulla più occorrendo si trasmette all'Archivio**".

(Allegato N. 11: Agibilità)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box **risultava conforme** al disegno di progetto delle pratiche edilizie sopra indicate.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo il box **risultava conforme** alla planimetria catastale

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

BOX				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq	14,0	100%	14,0
		14,0		14,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.300 / prezzo max. 2.300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,2 / prezzo max. 10,5 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Quotazioni 2025

Posizione-zona: Semiperiferica/ MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

-BOX & Autorimesse

-Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggio

Box: Valore minimo Euro 1.461 - Valore medio: Euro 1.767 Valore massimo Euro 2.072

9.3. Valutazione LOTTO 001

BOX

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	14,0	€ 2.000,00	€ 28.000,00
				€ 28.000,00

Totale valutazione Lotto 001: € 28.000,00

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	€ 28.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	-€ 340,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 26.260,00
arrotondato	€ 26.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	€ 0,00
Occupato : Non ricorre il caso	

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti locativi come dichiaratoci dall' Agenzia delle Entrate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.**

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si pone a conoscenza che l'unità, presentando un confine laterale con un cavedio, evidenzia difficoltà nella manovra di accesso per essere utilizzata da auto di grosse dimensioni del tipo "suv"; ha inoltre una larghezza di accesso tra i battenti della basculante di 2,24 m circa. Si presta bene per auto di piccole e medie dimensioni. Il box inoltre evidenzia una altezza sotto trave di H = 2,48 m circa mentre tra l'impalcato ed il piano del pavimento di H=3,07 m circa.

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

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

Con ossequio.

Milano li: 13/01/2026

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Cartografia
2. Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
3. Certificato dell'esecutato
4. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
5. Titolo di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie
7. Convenzione/Atto asservimento
8. Situazione dei versamenti e tabelle millesimali
9. Regolamento di condominio
10. Pratiche edilizie e disegni di progetto
11. Agibilità
12. Documentazione fotografica