

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 115/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Via Europa angolo Via Mazzini – Grezzago (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Box ad uso autorimessa

Bene in Grezzago (MI), Viale Europa n. 7/A, con accesso da Via Mazzini

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **506**, subalterno **22**.

Stato occupativo

Occupato senza titolo.

Contratti di locazione in essere

NON esiste alcun contratto di locazione.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 9.500,00

LOTTO unico

(Box ad uso Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Grezzago (MI) - Via Europa n. 7/A, box ad uso abitazione, categoria C/6, posto al primo piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena PROPRIETA' dell'immobile del _____
nat_ a _____ il _____, C.F. _____.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago (MI) come segue: (all. 1)

Intestati:

1) _____ (C.F. _____)

Nat_ a _____ il _____

Diritto di: Proprietà per 1/1

dati identificativi: Comune di Grezzago - fg. 3 - part. 506 - sub. 22

categoria: C/6

classe: 1

consistenza: 12 mq

Indirizzo: Via Europa n. 7/A, Piano S1

Dati di superficie: Totale: 12 mq.

1.4. Coerenze

dell'autorimessa:

nord: box sub. 23;

est: spazio di manovra;

sud: box sub. 21;

ovest: sub. 24.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione viene identificato in egual modo sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione, così come esso risulta registrato catastalmente.

Si precisa però che l'accesso effettivo avviene da Via Mazzini n. 1 e non da Via Europa n. 7/a.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Grezzago (MI)

Fascia/zona: Centrale / Centro urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: bar, farmacia, biblioteca.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea n. Z310 a circa 150 m, mentre la viabilità ferroviaria dista circa 11 km con la stazione di Cassano d'Adda.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo autostradale A/4 Milano-Venezia uscita Trezzo sull'Adda ad una distanza di circa 3 km. Altro importante asse viario, sempre in direzione est ovest ma esterno al territorio di Grezzago, è costituito dalla SS n. 525 che attraversando i comuni di Pozzo d'Adda e Vaprio d'Adda, li collega alle città di Milano e di Bergamo.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Il condominio in cui si trova il box in oggetto è stato realizzato negli anni '90 dello scorso secolo. Denominato "Le Piazze" esso è composto da due stabili con corte con ingresso da Via Cavour, numeri civici che vanno dal 32 al 66. I due fabbricati presentano svariate scale e sono suddivisi in quattro piani fuori terra oltre a due piani interrati che sono in comune per entrambi gli stabili ed ai quali si accede da Via Mazzini. L'accesso al secondo piano interrato è interdetto da catena con lucchetto a causa di problematiche legate all'agibilità.

Le facciate esterne sono intonacate con un colore giallo paglierino.

- struttura: cemento armato;
- facciate esterne: intonaco di colore giallo paglierino;
- copertura: a doppia falda inclinata;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali degli stabili: discrete;
- accesso carrabile: cancello in ferro.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Box ad uso autorimessa:

Autorimessa posta al primo piano interrato del condominio denominato "Le Piazze" con accesso da Via Mazzini;

- pareti: grezze;
- pavimenti: battuto di cemento;
- accesso: serranda basculante in lamiera;
- imp. elettrico: presente;
- impianto antifurto: presente;
- altezza interna del box: 2,24 m circa;
- superficie calpestabile complessiva: circa 12 mq;
- condizioni generali dell' autorimessa: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Grezzago. Grezzago è un comune che fa parte del territorio della Martesana a nord-est di Milano, e si trova ad una distanza di circa 40 km dal centro di Milano e di circa 25 km dal centro di Bergamo. Sebbene Milano risulti più lontana in linea d'aria, il capolinea della metro verde Gessate non è molto distante ed è collegata con la linea di autobus n. Z310. Pertanto con i mezzi pubblici è possibile raggiungere Piazzale Loreto a Milano (snodo tra la metro verde e la metro rossa) in circa 1h 20m.

La maggior parte del territorio del comune di Grezzago è a destinazione residenziale con piccole attività.

Collegamento autostradale ad una distanza di circa 3 km.

2.5. Certificazioni energetiche

L'immobile non necessita di Attestazione di prestazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevato.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/09/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità dell'occupante, si è potuto rilevare che esso è occupato senza titolo, come meglio specificato nella relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che a nome _____, in riferimento all'immobile oggetto del presente ignoramento, non risultano contratti di locazione/comodato in essere.

Per questo motivo si ritiene libero al decreto di trasferimento (**all. 3**)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà (ante ventennio)

- dal 24/09/2002 ad oggi

_____ (C.F. _____) nat_ a _____ il _____,

Quale unico titolare della ditta individuale " _____ "

Piena Proprieta' per 1/1

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Nicola Grimaldi in data 24/09/2002, rep. n. 11999 racc. n. 8681, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/10/2002 ai nn. 129820/75645, da _____ con sede in _____ c.f. _____ (**all. 4**)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 02/09/2025 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**

La _____ ha stipulato con il Comune di Grezzago la Convenzione rep. 75337, racc. 2703 in data 10/04/1995 per notaio Gaetano gentile di Monza, finalizzata all'attuazione del programma di recupero di iniziativa privata (art. 30 Legge n. 457 del 05/08/1978) inserito nel programma integrato L.R. 2/4/1990 n. 23 "Norme per l'attuazione dei programmi di recupero edilizio ed urbanistico" concernente immobili siti nel comune di Grezzago "Le Piazze" provincia di Milano (**all. 5**). L'_____ era all'epoca proprietaria dell'area con sovrastanti fabbricati ad uso industriale e tramite il succitato programma di recupero edilizio ottiene parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (all. 6)

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 19/05/1995 ai nn., reg. gen. **43706**, reg. part. **7999**,

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Importo totale ipoteca: Lire 10.000.000.000

a favore di:

- Soggetto n. 1

_____, sede _____, C.F. _____,
(_____)

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

_____, sede _____, CF _____

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Relativamente al LOTTO DI TERRENO di mq 6.300 sul quale è stato edificato il complesso immobiliare in Grezzago (MI) Via Europa angolo Via Cavour.

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 12/05/2015 ai nn. reg. gen. **43579**, reg. part. **7389**,

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,

Derivante da atto notarile pubblico del 17/05/1995, n. rep. 75605, notaio Gentile di Monza.

Importo totale ipoteca € 3.902.963,40, capitale: € 1.300.987,80.

Formalità di riferimento: reg.part. 7999 del 19/05/1995.

a favore di:

- Soggetto n. 1

_____, sede: _____, C.F. _____,

Relativamente a tutte le unità negoziali,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 2

_____ nat_ il _____ a _____, sesso: M,

CF: _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Oltre ad altri 5 soggetti

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Grezzago (MI) identificato al Foglio **3** – p.lla **506** – sub. **22**,
autorimessa cat C/6 in Via Europa 7/a, piano S1.

Oltre ad un altro immobile della stessa Unità negoziale ed altri 115 immobili della Unità negoziale n. 2

- **Trascrizioni**

Pignoramento

Atto giudiziario del 29/01/2025 n. rep. 1826, trascritto il 14/02/2025 ai nn. reg. gen. **18774** reg. part. **12895**,

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

a favore:

- Soggetto n. 1

_____, sede: _____, C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

Sesso _, nat_ a _____, C.F. _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Grezzago (MI) identificato al Foglio 3 – p.lla 506 – sub. 22, autorimessa cat. C/6 in Via Europa n. 7/A, piano S1.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

Gli immobili del Condominio Le Piazze di Grezzago NON sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 CONDOMINIO (all. 7)

Il condominio denominato "Le Piazze" sito tra Via Cavour e Via Europa a Grezzago è amministrato dallo Studio Amministrativo Renò con sede in Bresso (MI) via E. Toti n. 7, che ha fornito le seguenti informazioni.

Millesimi di proprietà: 0,48/1.000

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione: generalmente compreso tra 55 e 60,00 €/anno.

Posizione debitoria relativamente all'anno in corso e al precedente alla data del 08/09/2025:

- Consuntivo 2024 escluse spese personali: € 95,22;
- Preventivo 2025 (non ancora approvato) € 57,23;

Totale importo insoluto alla data del 08/09/2025: € 5.830,67 da verificare.

Eventuali spese già deliberate: Nulla di deliberato.

Esistenza ed andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oppure alle parti comuni: *" Mi risulta impossibile dettagliargli tutti i procedimenti in essere che sono decise a partire dalla pratica legale per gli scoperti dei sig.ri che hanno rilevato le proprietà dell'ex costruttore che ha un importo superiore ai 300.000,00euro per concludersi con almeno una decina di decreti ingiuntivi di cui alcuni con pignoramento ed altrettanti con piani di rientro in corso".*

Eventuali problematiche strutturali: non risultano.

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

Non rilevate.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'autorimessa in oggetto è posta al piano interrato, raggiungibile da Via Mazzini direttamente tramite la rampa di accesso carrabile e dall'interno dello stabile tramite gli ascensori condominiali delle varie scale. Accessibile ai diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data posteriore al primo settembre del 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Grezzago:

Città consolidata - Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali media densità.

Non sono presenti vincoli storici o paesaggistici.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):

Le pratiche edilizie presentate per la realizzazione del complesso denominato "Condominio Le Piazze" in cui si trova il box in oggetto, sono le seguenti:

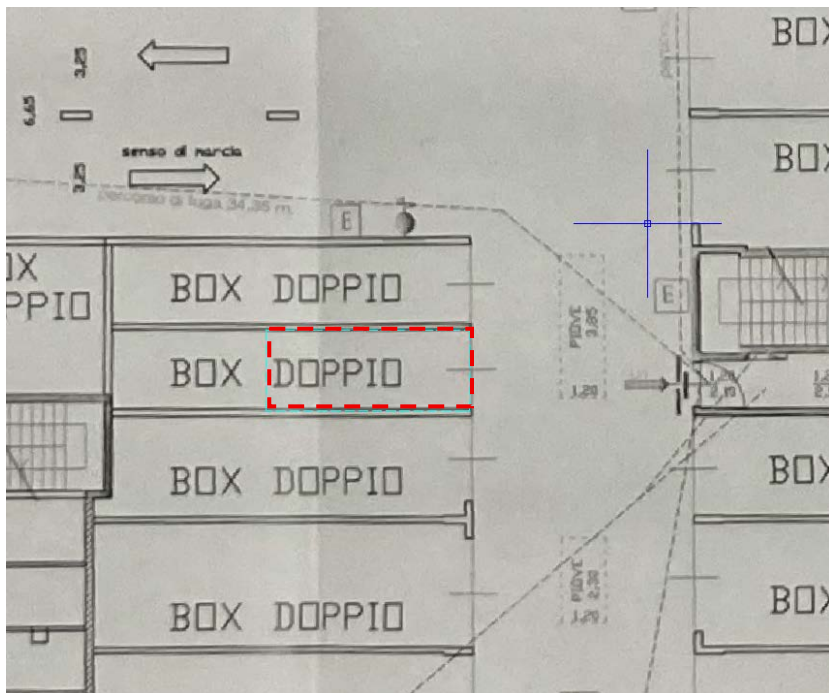
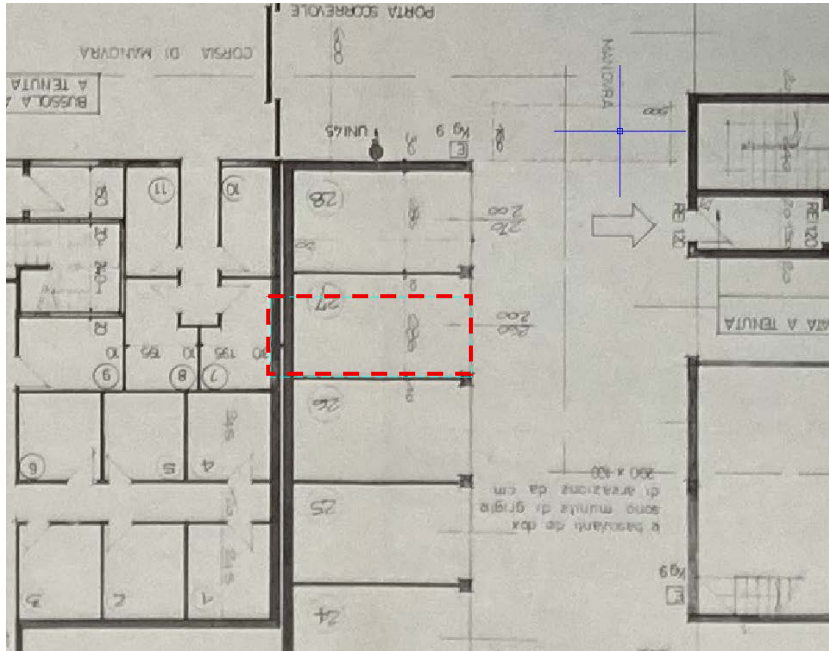
- Pratica Edilizia 1209/95 - Concessione Edilizia n. 499/95 del 01/08/1995 – prot. 3741/1995;
- Pratica Edilizia n. 16/96 - Concessione Edilizia n. 16/96 del 27/05/1996 – prot. 2726/1996 in variante;
- C.I.A. Prot. 5671 del 21/11/1997 per Varianti interne ed esterne ed esecuzione zone cantine nei piani interrati (Variante alla C.E. n. 499/95 del 01/08/95 e successive);
- Comunicazione di Fine Lavori prot. 3566 presentata in data 09/07/1998 attestante la fine dei lavori relativi ai fabbricati;
- Istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 15/07/1998 con prot. 3714;
- SCIA edilizia n. 13/2011 acquisita al prot. comunale con n. 6019 il 30/07/2011 per adeguamento alle norme antincendio di cui al parere di conformità n. 326113 del 18/04/2011;
- Certificato di prevenzione incendi prot. 6477 del 29/09/2016 riferito alla pratica VV.F. n. 326113 per l'attività di autorimessa al piano primo interrato, seguito alle opere di adeguamento alle norme antincendio realizzate con la SCIA sopra citata;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE Prot. n. 2121 del 05/04/2017, relativa ai piani terreno, primo, secondo e terzo, all'intero primo piano interrato e parte del secondo interrato, con riferimento alle sole cantine con esclusione delle autorimesse ubicate al secondo piano interrato.

7.2. Conformità edilizia e regolarizzazione

Si vedano le due immagini seguenti in cui la prima è uno stralcio della planimetria del primo piano interrato allegato alla Concessione Edilizia del 1996 e la seconda alla SCIA n. 13/2011 per l'adeguamento alle norme antincendio.

Il tratteggio in rosso rappresenta lo stato attuale rilevato del box in oggetto.

In entrambi i casi, lo stato attuale del box NON è conforme.



Si ritiene che, probabilmente, all'epoca della costruzione dello stabile il piano interrato sia stato realizzato in difformità rispetto all'autorizzazione edilizia. Le varianti però non sono state dichiarate.

Essendo le difformità di lieve entità e non comportando alcun carico urbanistico, si ritiene che il box sia regolare.

7.3. Conformità catastale e regolarizzazione

Confrontando lo stato autorizzato con la planimetria catastale in atti, si è rilevato che non sussistono difformità, per questo non è necessaria alcuna regolarizzazione.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale ed il rilievo metrico effettuato sul posto dalla 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:

Corpo Unico

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

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, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti 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 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2024

Provincia: Milano

Comune: Grezzago

Fascia/Zona: Centrale / Centro Urbano

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 550,00 / max. 900,00 (Euro/mq)

9.2 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	14,0	€ 700,00	€ 9.800,00

€ 9.800,00

9.3 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 unico	€ 9.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 490,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Spese condominiali insolute (anni 2024 e 2025)	€ 152,45
	<hr/>
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 9.462,45
arrotondato	€ 9.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni 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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 18/09/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Convenzione edilizia.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Situazione oneri condominiali e Regolamento di Condominio.
- 8) Edilizia.