

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 293/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: unità immobiliare in MILANO (MI), via Deledda Grazia n. 10

Autosilo



Box



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

BOX

Bene in MILANO (MI), via Deledda Grazia n. 10

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, **box**]

Dati Catastali: foglio 232, particella 352, subalterno 789

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27/07/2025, alla presenza dell'Avv. Andrea Zoppi, in qualità di Custode Giudiziario, e del Sig. in qualità di parte esecutata, il quale ha consentito l'accesso al box, dichiarando di occuparlo personalmente.

Contratti di locazione in essere

NO.

In data 29/07/2025 l'Ufficio Territoriale di MILANO 3 della Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente testualmente che "in riferimento alla procedura in oggetto, comunico che dalle verifiche in A.T. sul soggetto esecutato, sugli immobili oggetto della procedura, non risultano contratti di locazione o comodati registrati"

(Allegato 7)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **49.000,00**

da occupato: non ricorre il caso, in quanto non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile risulta occupato direttamente dalla parte esecutata.



LOTTO 2

Box

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione dei beni****Box**

Box ad uso autorimessa privata situato al primo piano interrato dell'Autosilo adibito esclusivamente a box auto ubicato a Milano in via Deledda Grazia n. 10.

L'Autosilo è ubicato nella Zona NoLo - Pasteur, nelle immediate vicinanze di Piazzale Loreto, ed è servito dalle linee metropolitane MM1 e MM2 (fermata Loreto).

La struttura è costituita interamente da boxes, si eleva per quattro piani fuori terra, oltre cinque interrati, è dotata di ascensore interno, di cancello automatizzato con telecomando, ed è presente l'impianto d'allarme con la videosorveglianza attiva h 24.

L'edificio è stato costruito in sostituzione del Cinema Loreto, che sorgeva precedentemente nello stesso sito. Il cinema, ormai dismesso, è stato demolito per fare spazio a questa struttura moderna dedicata alla sosta privata.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, intestata a _____ codice fiscale _____

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestati:

- _____, nato a _____ codice fiscale _____ proprietario della quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, risultante coniugato in regime di separazione dei beni alla data di stipula dell'atto di compravendita.

- Dal **certificato contestuale di Stato di famiglia, di Stato civile** (allegato alla presente - Allegato 11) si evince che il **Sig.** _____

_____ e che entrambi risultano residenti in _____. Il suddetto certificato è stato rilasciato allo scrivente dal Comune di Milano in data 15/09/2025.

- Dal **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA** (allegato alla presente - Allegato 12) si evince che il **Sig.** _____ è residente a _____.

Il suddetto certificato è stato rilasciato allo scrivente dal Comune di Milano in data 15/09/2025.

- Dal Certificato di **ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO** (allegato alla presente - Allegato 13) risulta che _____ con atto in data _____ notaio dr Marco Rosnati del distretto notarile di Milano, hanno stipulato convenzioni matrimoniali - **Separazione dei beni**.

Comune di MILANO (MI)**BOX**

dati identificativi: **foglio 232, particella 352, subalterno 789**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 8, consistenza 15 m², sup. catastale 15 m², rendita catastale Euro 171,21.



Indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA n. 10 Piano S1

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

Coerenze

Corsia box comune, box al sub. 790, corsia box comune, box al sub. 788.

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

NO.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI)

Fascia/zona: semicentrale - quartiere Centrale di Milano, più precisamente nella zona compresa tra Loreto e Caiazzo, all'interno del Municipio 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Polo Infanzia integrato 0-6 anni Parrocchia SS. Redentore a circa 400 m, Liceo Classico e Ginnasio "Giosuè Carducci" a circa 350 m, Istituto Comprensivo Statale "Teodoro Ciresola" a 350 m circa, Scuola Secondaria di I grado "Santa Caterina da Siena" a circa 800 m, Negozi di varia tipologia merceologica, Grande Magazzino Aumai a circa 150 m, Supermercato Unes a circa 650 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 100 / 200 m circa, Ufficio Postale a circa 270 m, Farmacia Loreto a circa 190 m, Farmacia Ambreck a circa 450 m, Istituto Nazionale dei Tumori a 2400 m circa, Ospedale Neurologico Besta a circa 2100 m, Città Studi e Politecnico di Milano a 1600 m circa, Aeroporto Forlanini a 8 km circa

Principali collegamenti pubblici: fermata degli autobus nel raggio di 200 / 350 m circa, linea 1 e 2 della metropolitana a circa 200 m fermata Loreto.

Collegamento alla rete autostradale: innesto con la Tangenziale Est a circa 3 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- struttura: in calcestruzzo armato, con solai strutturali tipo Predalles costituiti da elementi prefabbricati in calcestruzzo armato utilizzati per la realizzazione di solai orizzontali;
- facciate: intonaco colorato;
- accesso: cancello carrabile e pedonale in ferro, affiancati e dal disegno semplice, costituiscono l'accesso all'Autosilo;
- scala interna: da due rampe: una lineare e l'altra leggermente curva;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discreto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box ad uso autorimessa privata situato al primo piano interrato dell'Autosilo adibito esclusivamente a box auto ubicato a Milano in via Deledda Grazia n. 10.



L'Autosilo è ubicato nella Zona NoLo - Pasteur, nelle immediate vicinanze di Piazzale Loreto, ed è servito dalle linee metropolitane MM1 e MM2 (fermata Loreto).

La struttura è costituita interamente da boxes, si eleva per quattro piani fuori terra, oltre cinque interrati, è dotata di ascensore interno, di cancello automatizzato con telecomando, ed è presente l'impianto d'allarme con la videosorveglianza attiva h 24.

Box:

- pareti: parte in blocchetti stilati di calcestruzzo alleggerito e parte in muri di calcestruzzo armato;
- pavimento: è costituito da un battuto di cemento liscio;
- porta d'accesso: serranda basculante con apertura elettrificata;
- altezza interna: l'altezza interna misurata è di circa 2,40 m.
- condizioni generali: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Il box in oggetto fa parte dell'Autosilo adibito esclusivamente a box auto ubicato a Milano in via Deledda Grazia n. 10.

L'Autosilo è ubicato nella Zona NoLo - Pasteur, nelle immediate vicinanze di Piazzale Loreto, ed è servito dalle linee metropolitane MM1 e MM2 (fermata Loreto).

La struttura è costituita interamente da boxes, si eleva per quattro piani fuori terra, oltre cinque interrati, è dotata di ascensore interno, di cancello automatizzato con telecomando, ed è presente l'impianto d'allarme con la videosorveglianza attiva h 24.

L'edificio è stato costruito in sostituzione del Cinema Loreto, che sorgeva precedentemente nello stesso sito. Il cinema, ormai dismesso, è stato demolito per fare spazio a questa struttura moderna dedicata alla sosta privata.

Questa zona è ben servita dai mezzi pubblici, vicina alla stazione ferroviaria di Milano Centrale e alle fermate della metropolitana M1 (rossa) e M2 (verde). È un'area urbana vivace, con una combinazione di edifici residenziali, uffici e attività commerciali.

La zona Loreto-Caiazzo è un nodo strategico di Milano, situato a nord-est del centro città, ed è servita oltre che dalle linee metropolitane (M1 - M2), anche da numerosi autobus. In essa predominano palazzi residenziali degli anni '30-'60, spesso con cortili interni e portineria. Sono presenti anche edifici più recenti e ristrutturazioni di pregio.

La zona è ricca di negozi, supermercati, bar, ristoranti, scuole e uffici. Viale Brianza e Corso Buenos Aires sono tra le vie commerciali più frequentate.

Sono in corso progetti di rigenerazione, come quello su Piazzale Loreto, che mira a trasformare l'area in uno spazio più verde e vivibile.

La zona è uno snodo cruciale per la circolazione milanese, e attualmente è interessata da importanti interventi di riqualificazione; sono in corso lavori per la realizzazione di una corsia protetta per la linea circolare 90-91, tra Via Pergolesi e Via Piccinni, che miglioreranno la fluidità del trasporto pubblico.

Viale Brianza è una direttrice ad alta percorrenza, spesso soggetta a traffico intenso, soprattutto nelle ore di punta. Tuttavia, la presenza di semafori sincronizzati e corsie dedicate ai mezzi pubblici aiuta a regolare il flusso.

Dalla zona è immediatamente raggiungibile la "Città Studi" di Milano dove si incontra la maggiore concentrazione di Istituti Accademici, quali il Politecnico di Milano in cui hanno sede la Facoltà di Ingegneria e di Architettura, oltre a diverse Facoltà di indirizzo prevalentemente scientifico e dove sono presenti anche l'importante Istituto dei Tumori di via Venezian e l'Istituto Neurologico Besta di via Ponzio all'angolo con la via Celoria.

La zona risulta servita da una buona viabilità interna che si collega agevolmente con il traffico viale Argonne che si connette direttamente con Corso Plebisciti e Corso Indipendenza che permettono di accedere alle zone centralissime della Città.

La zona è considerata interessante per investimenti, grazie alla sua centralità e alla forte do-



manda di locazione.

Il box auto in oggetto di 15 m², situato al primo piano seminterrato dell'Autosilo, che è un'autorimessa moderna e ben organizzata, dotata di accesso automatizzato con cancello elettrico, videosorveglianza attiva h24, ascensore interno e ampie rampe di manovra. Il box, con apertura basculante elettrificata e comoda posizione rispetto all'ingresso, rappresenta una soluzione ideale per residenti nelle immediate vicinanze, o per chi cerca un investimento sicuro in una zona ad alta densità abitativa e carenza di parcheggi.

2.5. Certificazioni energetiche:

Ai sensi della normativa vigente, il box auto, essendo privo di impianto di climatizzazione, è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazione di idoneità statica

L'autosilo in cui è ubicato il box auto è stato realizzato tra il 1996 e il 1998; pertanto, non essendo ancora trascorsi 50 anni dalla sua costruzione, non sussiste l'obbligo di acquisizione della Certificazione di Idoneità Statica (CIS), come previsto dall'art. 11.6 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27/07/2025, alla presenza dell'Avv. Andrea Zoppi, in qualità di Custode Giudiziario, e del Sig. _____ in qualità di parte esecutata, il quale ha consentito l'accesso al box, dichiarando di occuparlo a titolo personale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

In data 29/07/2025 l'Ufficio Territoriale di MILANO 3 della Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente testualmente che "in riferimento alla procedura in oggetto, comunico che dalle verifiche in A.T. sul soggetto esecutato, sugli immobili oggetto della procedura, non risultano contratti di locazione o comodati registrati"

(Allegato 7)

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- _____ nato a _____ codice fiscale _____, proprietario della quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, risultante coniugato in separazione dei beni alla data di stipula dell'atto di compravendita;

In forza di **atto di compravendita** in autentica Notaio Dott. Valerio Tacchini notaio in Arese, in data 19/11/2001, repertorio n. 2879/1579, **trascritto** a Milano 1 in data **22/11/2001 (ante ventennio)** ai nn. 74256/50814, **a carico** della Società _____

_____ " _____", con sede in Milano, alla via Grazia Deledda n. 10, codice fiscale _____ e _____ **a favore di** _____



per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, stato civile CONIUGATO in regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Bene oggetto della compravendita: box distinto al NCEU di Milano al foglio 232, mappale 352, subalterno 789.

Allegato 2

Precedenti proprietari

- Al **ventennio** la Società ".....", con sede in Milano, alla via Grazia Deledda n. 10, codice fiscale è divenuta proprietaria dell'intero fabbricato di cui è parte il box in oggetto in forza di:

- **atto di compravendita** a rogito del Notaio Marco Serpi di Milano in data 25/05/1959 (**ante ventennio**), repertorio n. 33653/9457, trascritto a Milano 1 in data 15/06/1959 ai nn. 27903/22630, in forza del quale la Società "....." acquistò dalla Società "....." parte della porzione di terreno su cui attualmente insiste il fabbricato (Autosilo);

Allegato 17

- **atto di compravendita** a rogito del Notaio Marco Serpi di Milano in data 21/05/1964 (**ante ventennio**), repertorio n. 59833/13650, trascritto a Milano 1 in data 19/06/1964 ai nn. 35738/28910, in forza del quale la Società "....." acquistò dalla Società "....." ulteriore porzione del terreno su cui attualmente insiste il fabbricato (Autosilos).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso Notaio in S. Donato Milanese, alla data del 06/03/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del 12/08/2025 e del 14/08/2025 si evince:

(Si allegano le ispezioni ipotecarie - Allegato 8)

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**
-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**



DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 29/04/2025, **trascritto** in data **29/05/2025** ai nn. **37586/27082**, in forza di ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI MILANO del 29/04/2025, Numero di repertorio 11665/2025, **a favore di**

, a carico di

Il suddetto DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO grava sulle seguenti unità immobiliari:
- per la quota di 1/1 sulla unità immobiliare in oggetto ad uso autorimessa (Lotto 2), identificata al N.C.E.U. di Milano al foglio 232, particella 352, subalterno 789.
- per la quota di ½ sulla unità immobiliare ad uso abitativo, anch'essa oggetto della presente Procedura Esecutiva in oggetto, (Lotto 1), identificata al N.C.E.U. di Milano al foglio 272, particella 32, subalterno 22.

NOTA BENE: il suddetto DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO non risulta menzionato nella relazione notarile redatta dal dott. Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso, Notaio in San Donato Milanese, in quanto la relazione è stata predisposta in data 06/03/2025, antecedente alla trascrizione del decreto stesso, avvenuta in data 29/05/2025.

Ipoteca volontaria -

Ipoteca giudiziale -

Ipoteca legale -

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/02/2025, **trascritto il 06/03/2025 ai nn. 14672/10565**, ATTO GIUDIZIARIO dell'Ufficiale Giudiziario di Milano del 27/02/2025, repertorio 367, **a favore di** **C** codice fiscale **M** **contro C**

IL PIGNORAMENTO E' PER EURO 93.934,72.

Grava per la quota di 1/1 sulla unità immobiliare in oggetto ad uso autorimessa (Lotto 2), identificata al N.C.E.U. di Milano al foglio 232, particella 352, subalterno 789, e per la quota di ½ sulla unità immobiliare ad uso abitativo, anch'essa oggetto della presente Procedura Esecutiva in oggetto, (Lotto 1), identificata al N.C.E.U. di Milano al foglio 272, particella 32, subalterno 22.

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

Il DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO non risulta menzionato nella relazione notarile redatta dal dott. Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso, Notaio in San Donato Milanese, in quanto la relazione è stata predisposta in data 06/03/2025, antecedente alla trascrizione del decreto stesso, avvenuta in data 29/05/2025.

6 CONDOMINIO

Il Condominio è amministrato dallo Studio "AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI ROSSI BRUNORI S.R.L.", con sede in Via Risorgimento 80 - 20099 Sesto San Giovanni (MI), e-mail info@rossibrunori.it, e che ha fornito le informazioni che seguono.

Si allega la dichiarazione dell'Amministratore di Condominio relativa alle spese condominiali insolte - Allegato 9.



I millesimi di proprietà: 5,80.

6.1. Spese di gestione condominiale

- Si precisa che la gestione del condominio va dal **01/01/2025** al **31/12/2025**.

Le spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 507,50**.

- Le spese condominiali **insolute** nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 1.009,62**.

- **Il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute** ammontano a **Euro 320,00** (in merito si precisa che il suddetto importo è stato comunicato dall'Amministratore come si evince dalla dichiarazione dello stesso che si allega – Allegato 9).

- Le eventuali spese **straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro 0,00 (zero)**.

- **Certificazione idoneità statica** (CIS): L'autosilo in cui è ubicato il box auto è stato realizzato tra il 1996 e il 1998; pertanto, non essendo ancora trascorsi 50 anni dalla sua costruzione, non sussiste l'obbligo di acquisizione della Certificazione di Idoneità Statica (CIS), come previsto dall'art. 11.6 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

- Eventuali **problematiche strutturali**: **NO**, come comunicato dall'Amministratore del Condominio.

- **Procedimenti giudiziari** relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: **NO**, come comunicato dall'Amministratore del Condominio.

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 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.

Si allega regolamento di Condominio (Allegato 10).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta negli anni 1996 / 1998.

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT in ADR_2 / ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile / Pzz_3 / Piazzale – LORETO, ed è stato realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia / urbanistica si rimanda al cap. 7.2

7.1. Pratiche edilizie

Pratiche reperite presso il Comune di Milano:



- **CONCESSIONE EDILIZIA** del **24/10/1996** n. **4691** per "trasformazione di sala cinematografica in edificio a box non pertinenziali in via Grazia Deledda 10 – Milano".

- **CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE** del **15/09/1999**, registro generale **25084170/98**

In merito alla suddetta variante, si segnala che nel fascicolo trasmesso dal Comune di Milano non risulta presente il provvedimento formale di rilascio della Concessione Edilizia in Variante. Tuttavia, all'interno della documentazione sono stati reperiti i disegni progettuali relativi allo "Stato Finale", riferiti presumibilmente all'intervento oggetto della variante.

Collaudo Statico prot. 97814 del 23/10/1997

Allegato 16

Nota bene:

- Si segnala che inizialmente il Comune di Milano ha erroneamente fornito gli Atti di Fabbrica, trasmettendo la Licenza Edilizia n. 741 rilasciata in data 04/03/1960, relativa al preesistente cinematografo successivamente demolito per far posto all'attuale autosilo, del quale fa parte il box oggetto della presente Procedura; tale trasmissione risulta incongrua, nonostante nella richiesta formulata dallo scrivente fosse chiaramente indicato che le concessioni edilizie richieste — ovvero la Concessione Edilizia n. 4691 del 24/10/1996 e la successiva Concessione Edilizia in Variante — riguardavano esclusivamente l'autosilo.

In data 17/09/2025, lo scrivente ha tempestivamente segnalato l'errore al Comune di Milano e alla Società _____, incaricata dal Comune della digitalizzazione delle pratiche edilizie, con riferimento alla richiesta di accesso agli atti ID 3945. È stato evidenziato che in data 16/09/2025 è stata resa disponibile una pratica edilizia non pertinente né richiesta: si tratta, infatti, della Licenza Edilizia del 04/03/1960 relativa al citato cinematografo, demolito per consentire la costruzione dell'attuale autosilos. Lo scrivente ha ribadito che il box oggetto della procedura immobiliare insiste proprio su tale struttura.

Lo scrivente ha inoltre precisato, come già indicato nella richiesta di accesso agli atti, di aver richiesto la Concessione Edilizia del 24/10/1996 n. 4691 e successiva Variante, entrambe relative all'intero fabbricato adibito a box, sito in via Grazia Deledda 10, Milano, sul mappale 352 del foglio 232.

- Si evidenzia che la documentazione relativa alla **Concessione Edilizia n. 4691 del 24/10/1996**, comprensiva del **Collaudo Statico**, è stata resa disponibile **solo in data 13/10/2025**, come da trasmissione effettuata dal Comune di Milano.

Agibilità:

Lo scrivente, in data 13/08/2025, ha formalmente richiesto all'Ufficio Agibilità del Comune di Milano di verificare l'eventuale rilascio del Certificato di Agibilità relativo all'AUTOSILO sito in Via Grazia Deledda n. 10 – Milano, insistente catastalmente sulla particella 352 del foglio 232. Nella medesima comunicazione, è stato precisato che era già stata presentata istanza di accesso agli atti edilizi e alle pratiche di fabbrica relative al suddetto fabbricato, senza tuttavia ricevere alcuna documentazione, nonostante i reiterati solleciti.

Lo scrivente ha evidenziato che la disponibilità del Certificato di Agibilità, in attesa della documentazione edilizia completa, costituisce elemento imprescindibile per l'adempimento degli obblighi connessi alla Procedura Esecutiva in corso.

In risposta, l'Ufficio Agibilità ha comunicato che per l'edificio sito in Via Grazia Deledda 10, realizzato con licenza edilizia n. 2238/1959 per la costruzione di un fabbricato di due piani fuori terra ad uso **cinematografo**, **non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità**. A tale proposito, **lo scrivente ha immediatamente precisato che non era stato richiesto il certificato relativo al cinematografo — ormai demolito — bensì quello dell'attuale autosilo, realizzato in sua sostituzione.**

A fronte della suddetta richiesta di chiarimento, l'Ufficio Agibilità ha ulteriormente risposto testualmente: "Purtroppo non riesco a fornirle informazioni in merito poiché vedo che ha citato delle concessioni edilizie che sono al di fuori della mia competenza, poiché mi occupo di agibilità di edifici costruiti entro il 1993".

Si segnala che lo scrivente ha interpellato anche l'Amministratore del Condominio per verificare l'eventuale disponibilità del certificato di agibilità, senza ricevere alcuna risposta.



- Si evidenzia che, nella documentazione relativa alla Concessione Edilizia n. 4691 del 24/10/1996, fornita dal Comune di Milano, è stata rinvenuta la **richiesta di Certificato di Agibilità** presentata dal Direttore dei Lavori in data 23/10/2001. Tuttavia, sulla base della documentazione disponibile, **non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità** da parte dell'Amministrazione comunale.

- Si segnala inoltre che, nella medesima documentazione, sono stati reperiti i **nulla osta dei Vigili del Fuoco**, ma **non è stata rinvenuta alcuna attestazione comprovante il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)**, documento fondamentale ai sensi della normativa vigente per edifici destinati alla sosta di veicoli, come nel caso del fabbricato in oggetto, un **autosilo multipiano sito nel Comune di Milano**.

- Si richiama l'attenzione sull'importanza del CPI ai sensi del **D.P.R. 151/2011** e del **D.M. 01/02/1986**, che regolano le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, nonché sull'obbligo del **Certificato di Agibilità** previsto dall'art. 24 del **D.P.R. 380/2001**. La mancata disponibilità di tali certificazioni costituisce un elemento rilevante ai fini della valutazione della regolarità tecnico-amministrativa del fabbricato.

Alla luce di quanto sopra esposto, **non risultando agli atti il Certificato di Agibilità** relativo all'autosilo multipiano oggetto di analisi, si ritiene fondamentale, **a parere dello scrivente**, che il Condominio, per il tramite del proprio Amministratore, **si attivi per presentare al Comune di Milano apposita istanza**, allegando la documentazione tecnica necessaria, in conformità alla normativa vigente.

La **spesa per l'ottenimento del Certificato di Agibilità** dovrà essere ripartita tra i singoli condomini, secondo i criteri di ripartizione previsti dal regolamento condominiale. Ad oggi, **non è possibile fornire una stima attendibile dei costi**, in quanto sarà necessario:

- reperire tutte le certificazioni degli impianti presenti nell'edificio;
- verificare la presenza di un **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** aggiornato; in caso di assenza, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per l'espletamento delle pratiche e il rilascio del CPI.

Tali adempimenti, unitamente alle **verifiche di natura impiantistica sull'intero fabbricato**, potrebbero comportare **oneri economici significativi**, sui quali lo scrivente **non può attualmente pronunciarsi** in modo preciso.

Resta tuttavia **essenziale informare preventivamente gli eventuali partecipanti all'asta pubblica**, e in particolare il futuro aggiudicatario, circa **la mancanza del Certificato di Agibilità** e le **implicazioni tecnico-amministrative** connesse, al fine di garantire trasparenza e consapevolezza in fase di acquisizione.

7.2. Conformità edilizia.

Al sopralluogo il box corrisponde al disegno di progetto relativo allo "Stato Finale" reperito nel fascicolo trasmesso dal Comune di Milano.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box corrisponde alla planimetria catastale in atti.



8 CONSISTENZA

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

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
BOX	mq.	15	100%	15,00
TOTALE	mq.	15		15,00

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: 2024 - 2° semestre

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.800 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7 / prezzo max. 12 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

- Quotazioni Box auto

Valore minimo 1.498 Euro/mq - Valore medio 1.821 Euro/mq - Valore massimo 2.144 Euro/mq

- **Agenzie Immobiliari di Zona**



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
BOX	C6	15,0	€ 3.500,00	€ 52.500,00
			TOTALE	€ 52.500,00

Nota bene:

alla luce delle caratteristiche costruttive e funzionali del box auto in oggetto — di superficie pari a 15 m², situato al primo piano seminterrato di un autosilo moderno e ben organizzato, dotato di accesso automatizzato, videosorveglianza h24, ascensore interno e ampie rampe di manovra — nonché della posizione strategica in via Grazia Deledda 10, a pochi passi da Piazzale Loreto, in una zona ad alta densità abitativa e con marcata carenza di parcheggi, si ritiene congrua e giustificata la stima di valore pari a € 3.500/m², in linea con le quotazioni di mercato per autorimesse private con analoghe caratteristiche e ubicazione.

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	€ 52.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.625,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, circa	-€ 1.009,62
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 48.865,38
arrotondato	€ 49.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso, il box risulta pignorato per la quota di 1/1.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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



Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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 mai / 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: 13/10/2025

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

1. Mappa cartografica
2. Titolo di provenienza
3. Planimetria catastale
4. Visura catastale storica
5. Estratto di mappa
6. Elaborato planimetrico
7. Comunicazione Agenzia Entrate di insussistenza di contratti di locazione
8. Ispezioni ipotecarie
9. Spese Condominiali
10. Regolamento Condominio
11. Certificato stato famiglia e stato civile
12. Certificato storico di residenza
13. Certificato estratto riassunto matrimonio
14. Licenza Edilizia del 1960
15. Concessione Edilizia N. 4691 DEL 24/10/1996
16. Collaudo Statico
17. Atto compravendita Notaio Serpi del 25-05-1959
18. Documentazione fotografica

