

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro
OMISSIS

RG 236/2025

Giudice delle Esecuzioni: **DoH. CIOCCA MAURIZIO GIUSEPPE**

PERO: LOTTO 1 – SUB 49, LOTTO 2 – SUB 72

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in PERO (MI): **LOTTO 1**: VIA DEGLI ORTI n. 13 – SCALA A – BOX
piano S1 – **fg. 6, part 812, sub 49**, **LOTTO 2** VIA DEGLI ORTI n. 13 – SCALA B – BOX
piano S1 – **fg. 6, part 812, sub 72**



Via degli Orti,13



Ingresso box



INDICE SINTETICO**DATI CATASTALI****LOTTO 1:****Corpo A: BOX PIANO S1**

Bene in PERO (Mi) - VIA DEGLI ORTI n. 13 – SCALA A, Piano S1

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **67**, particella **812**, **subalterno 49**

LOTTO 2:**Corpo A: BOX PIANO S1**

Bene in PERO (Mi) - VIA DEGLI ORTI n. 13 – SCALA B, Piano S1

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **67**, particella **812**, **subalterno 72**

STATO OCCUPATIVO**LOTTO 1:**

Corpo A: BOX PIANO S1– SUB 49: al sopralluogo occupato da cose

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1– SUB 72: al sopralluogo occupato da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**LOTTO 1:**

Corpo A: BOX PIANO S1– SUB 49: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1– SUB 72: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

COMPROPRIETARI**LOTTO 1:**

Corpo A: BOX PIANO S1– SUB 49: nessuno

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1– SUB 72: nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

LOTTO 1:

Corpo A: BOX PIANO S1- SUB 49

da libero: € 17.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1- SUB 72

da libero: € 37.000,00

da occupato: non ricorre il caso



Beni in PERO (MI) – VIA DEGLI ORTI,13:

LOTTO 1: VIA DEGLI ORTI n. 13 – SCALA A – BOX piano S1 – fg. 6, part 812, sub 49,
LOTTO 2 VIA DEGLI ORTI n. 13 – SCALA B – BOX - fg. 6, part 812, sub 72

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1 E LOTTO 2: trattandosi di 2 beni indipendenti, anche se nello stesso complesso immobiliare si è considerato opportuno proporre due lotti separati.

LOTTO 1:

Corpo A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

1.1. Descrizione del bene

In Comune di PERO (Mi) – VIA DEGLI ORTI n. 12 – SCALA A - Piano S1, box auto posto al piano interrato composto da un locale.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 13/02/2025 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di **OMISSIS**.

Residente in PERO(Mi) – Via degli Orti, 13 – coniugata – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 49 e 72

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di PERO (Mi) come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS, piena proprietà per 1/1**

dati identificativi: foglio 6, particella 812, subalterno 49

dati classamento: cat. C/6; classe 4; consistenza 14 mq; sup. catastale 16 mq; rendita € 50,61

indirizzo: Comune di PERO (MI), VIA DEGLI ORTI n. 13 – SCALA A - Piano S1;

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

1.4. Coerenze

Del Box: NORD corsello comune, SUD terrapieno, EST altra unità, OVEST altra unità;

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di PERO (Mi)



Fascia/zona: PERO – CENTRALE

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana M1 fermata Pero a circa 650 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 8 km dall'autostrada A50.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

I fabbricati in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento sono stati costruiti con PRATICA EDILIZIA 15/1999 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – P.G. 24476 in data 11.11.1998, successiva CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1999 – P.G. 0009277 in data 06.05.1999, VARIANTE PRATICA EDILIZIA N. 22/2002 – P.G. N. 4042 in data 26.02.2002, AGIBILITA' N. 1/2002 in data 17/12/2002.

L'unità oggetto di pignoramento **BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49** è situata al piano interrato della SCALA A **con ingresso da Via degli Orti, 13**, nel Comune di Pero.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in pvc.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via degli Orti, 13 attraverso un cancello carraio in ferro che conduce alla rampa e da qui si arriva all'unità situata nell'interrato sotto la scala A.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: cancello carrabile in ferro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO S1- SUB 49

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro bilico;
- pavimento: battuta di cemento;
- pareti e plafone: blocchetti di cemento al grezzo;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate a PERO, un comune nella periferia NORD/OVEST di Milano, in Via degli Orti, 13, in zona centrale.

Il quartiere è costituito da palazzine residenziali di 2/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.



Caratteristiche zona: SUBURBANA CENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana M1 fermata Pero a circa 650 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/10/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra OMISSIS, esecutata che occupa l'unità immobiliare con beni di proprietà.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.11)

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1, dal 31.01.2003 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 31/01/2003 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 14/02/2003 ai nn. OMISSIS

4.2. Precedenti proprietari

Atti ante ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 27.02.2025 – Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere, 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 **(all. 3,4)** alla data del 04.09.2025, si evince:

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

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

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ ISCRIZIONI

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Ipoteca volontaria iscritta il 09/01/2004 ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22/12/2003 – rep. OMISSIS

a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.
con sede in MODENA

contro **OMISSIS**, per la quota di **1/1 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 108.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale

durata del vincolo 10 anni

Grava sul sub 49 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 24/01/2017 ai nn OMISSIS

derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 23/01/2017 – rep. OMISSIS

a favore EQUITANIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA

contro **OMISSIS**, per la quota di **1/1 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 311.229,00 di cui € 155.614,50 di capitale

durata del vincolo /

Grava sul sub 49 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 21/11/2023 ai nn OMISSIS

derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 22/12/2003 – rep. OMISSIS

a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.
con sede in MODENA

contro **OMISSIS**, per la quota di **1/1 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 108.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale

durata del vincolo 10 anni

Grava sul sub 49 per la quota di 1/1 di piena proprietà

• PIGNORAMENTI



CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Pignoramento del 13/02/2025 rep. OMISSIS trascritto il 27/02/2025 ai nn. OMISSIS **contro OMISSIS**, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., c.f. 05828330638

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**, sullo stesso immobile.

6. CONDOMINIO: DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio 2E s.r.l. – interventi@studio2esrl.it – Via G. Mattei, 116 – Arese – tel. 0293583746, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 15)**

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,61

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025/2026: € 83,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 166,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: realizzazione locale pattumiera €. 314,64

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano interrato con rampa.



7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PRATICA EDILIZIA 15/1999 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – P.G. 24476 in data 11.11.1998, successiva CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1999 – P.G. 0009277 in data 06.05.1999, VARIANTE PRATICA EDILIZIA N. 22/2002 – P.G. N. 4042 in data 26.02.2002, AGIBILITA' N. 1/2002 in data 17/12/2002.

L'unità oggetto di pignoramento **BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49** è situata al piano interrato della SCALA A con ingresso da Via degli Orti, 13, nel Comune di Pero, nella periferia NORD/OVEST di Milano.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgtonline.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di PERO in ZONA prevalentemente residenziale esistente.

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è vincolato

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di PERO (all. 13):

- PRATICA EDILIZIA 15/1999 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – P.G. 24476 in data 11.11.1998 a nome IMMOBILIARE ORTI – per DEMOLIZIONE FABBRICATO, BONIFICA CANTUERE, COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1999 – P.G. 0009277 in data 06.05.1999 a nome IMMOBILIARE MILANESE PER COSTRUZIONE N. 2 EDIFICI RESIDENZIALI + AUTORIMESSE
- VARIANTE PRATICA EDILIZIA N. 22/2002 – P.G. N. 4042 in data 26.02.2002
- AGIBILITA' N. 1/2002 in data 17/12/2002

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 08.11.2001.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.



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

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 49

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
box P.S1	mq	14,0	a corpo	a corpo
TOTALE		14,0		a corpo
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

1° semestre 2025 – zona B1: PERO – CENTRO

quotazioni di **box** da € 800,00/mq. a € 1.300,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: PERO:

Fascia/Zona: CENTRALE

Valore mercato prezzo (Euro/mq) **box** da € 800,00/mq. a € 1.250,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max. /

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: PERO – CENTRO

valore di compravendita **box** prezzo min. 19.000,00 / prezzo max. 20.750,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max..... (Euro/mq/anno)



- **agenzie immobiliari appartamento:** eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **box** €. 12.000,00 – 20.000,00
- **Borsino immobiliare nazionale:**
box €. 1.110,00 -1.304,00 (media €. 1.207,00),

9.3. Valutazione:

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, **SUB 49**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
box p.S1	C/6	14,0	a corpo	€ 18.000,00
TOTALE				€ 18.000,00

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 1			
CORPO A : box p.s1		€	18.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€	900,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€	-
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€	166,00
TOTALE		€	16.934,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : LIBERO		€	17.000,00
			arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 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.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, **SUB 72**

1.6. Descrizione del bene



In Comune di PERO (Mi) – VIA DEGLI ORTI n. 12 – SCALA B - Piano S1, box auto posto al piano interrato composto da un locale.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 13/02/2025 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di OMISSIS.

Residente in PERO(Mi) – Via degli Orti, 13 – coniugata – regime: separazione dei beni (all. 1,2,3,4)

GRAVA SUI SUB 49 e 72

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di PERO (Mi) come segue (all. 6, 9,10)

Intestato: **OMISSIS, piena proprietà per 1/1**

dati identificativi: foglio **6**, particella **812**, **subalterno 72**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 30 mq; sup. catastale 30 mq; rendita € 108,46

indirizzo: Comune di PERO (MI), VIA DEGLI ORTI n. 13 – SCALA B - Piano S1;

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

1.9. Coerenze

Del Box: NORD altra unità, SUD corsello comune, EST parti comuni/scale, OVEST altra unità;

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.4. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di PERO (Mi)

Fascia/zona: PERO – CENTRALE

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana M1 fermata Pero a circa 650 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 8 km dall'autostrada A50.

2.5. Caratteristiche descrittive esterne

I fabbricati in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento sono stati costruiti con PRATICA EDILIZIA 15/1999 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – P.G. 24476 in data 11.11.1998, successiva CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1999 – P.G. 0009277 in data 06.05.1999, VARIANTE



PRATICA EDILIZIA N. 22/2002 – P.G. N. 4042 in data 26.02.2002, AGIBILITA' N. 1/2002 in data 17/12/2002.

L'unità oggetto di pignoramento **BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72** è situata al piano interrato della SCALA B **con ingresso da Via degli Orti, 13**, nel Comune di Pero.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in pvc.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via degli Orti, 13 attraverso un cancello carraio in ferro che conduce alla rampa e da qui si arriva all'unità situata nell'interrato sotto la scala B.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: cancello carrabile in ferro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.6. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO S1- SUB 72

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro bilico;
- pavimento: battuta di cemento;
- pareti e plafone: blocchetti di cemento al grezzo;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate a PERO, un comune nella periferia NORD/OVEST di Milano, in Via degli Orti, 13, in zona centrale.

Il quartiere è costituito da palazzine residenziali di 2/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SUBURBANA CENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana M1 fermata Pero a circa 650 m.

2.6. Certificazioni energetiche:

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

Non prevista per le autorimesse.

2.7 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.8 Certificazioni di idoneità statica



Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/10/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie alla OMISSIS, eseguita che occupa l'unità immobiliare con beni di proprietà.

3.2 Esistenza contratti di locazione: (all.11)

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/1, dal 31.01.2003 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 31/01/2003 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 14/02/2003 ai nn. OMISSIS

4.2 Precedenti proprietari

Atti ante ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 27.02.2025 – Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere, 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 **(all. 3,4)** alla data del 04.09.2025, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....

Eventuali note/osservazioni:



5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:▪ **ISCRIZIONI****CORPO A:** BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, **SUB 72****Ipoteca volontaria** iscritta il 09/01/2004 ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 23/12/2003 – rep. OMISSIS

a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in MODENA

contro **OMISSIS**, per la quota di **1/1 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 108.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale

durata del vincolo 10 anni

Grava sul sub 72 per la quota di 1/1 di piena proprietà**Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta il 24/01/2017 ai nn OMISSIS

derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 23/01/2017 – rep. OMISSIS

a favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA

contro **OMISSIS**, per la quota di **1/1 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 311.229,00 di cui € 155.614,50 di capitale

durata del vincolo /

Grava sul sub 72 per la quota di 1/1 di piena proprietà**Ipoteca volontaria in rinnovazione** iscritta il 21/11/2023 ai nn OMISSIS

derivante da: 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 22/12/2003 – rep. OMISSIS

a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in MODENA

contro **OMISSIS**, per la quota di **1/1 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 108.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale

durata del vincolo 10 anni

Grava sul sub 72 per la quota di 1/1 di piena proprietà• **PIGNORAMENTI****CORPO A:** BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, **SUB 72****Pignoramento** del 13/02/2025 rep. OMISSIS trascritto il 27/02/2025 ai nn. OMISSIS **contro OMISSIS**, per la quota di **1/1 di piena proprietà**.**A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**, c.f. 05828330638• **Altre trascrizioni****5.3 Eventuali note/osservazioni:**Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**, sullo stesso immobile.**6 CONDOMINIO: DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**L'immobile è amministrato dallo Studio 2E s.r.l. – interventi@studio2esrl.it – Via G. Mattei, 116 – Arese – tel. 0293583746, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 15**)

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,49

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025/2026: € 174,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 348,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: €. 598,41 realizzazione locale pattumiera

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano interrato con rampa.

7 VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PRATICA EDILIZIA 15/1999 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – P.G. 24476 in data 11.11.1998, successiva CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1999 – P.G. 0009277 in data 06.05.1999, VARIANTE PRATICA EDILIZIA N. 22/2002 – P.G. N. 4042 in data 26.02.2002, AGIBILITA' N. 1/2002 in data 17/12/2002.

L'unità oggetto di pignoramento **BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72** è situata al piano interrato della SCALA B **con ingresso da Via degli Orti, 13**, nel Comune di Pero, nella periferia NORD/OVEST di Milano.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgtonline.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di PERO in ZONA prevalentemente residenziale esistente.

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è vincolato

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di PERO (all. 13):

- PRATICA EDILIZIA 15/1999 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – P.G. 24476 in data 11.11.1998 a nome IMMOBILIARE ORTI – per DEMOLIZIONE FABBRICATO, BONIFICA CANTUERE, COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 45/1999 – P.G. 0009277 in data 06.05.1999 a nome IMMOBILIARE MILANESE PER COSTRUZIONE N. 2 EDIFICI RESIDENZIALI + AUTORIMESSE
- VARIANTE PRATICA EDILIZIA N. 22/2002 – P.G. N. 4042 in data 26.02.2002
- AGIBILITA' N. 1/2002 in data 17/12/2002

7.2 Conformità edilizia:

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia.

7.3 Conformità catastale

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 08.11.2001.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
box P.S1	mq	30,0	a corpo	a corpo
TOTALE		30,0		a corpo
		mq. Lordi		mq commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

1° semestre 2025- zona B1 -: PERO - CENTRO

quotazioni di **box** da € 800,00/mq. a € 1.300,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: PERO:

Fascia/Zona: CENTRALE

Valore mercato prezzo (Euro/mq) **box** da € 800,00/mq. a € 1.250,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max. /

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: PERO - CENTRO

valore di compravendita **box** prezzo min. 19.000,00 / prezzo max. 20.750,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max..... (Euro/mq/anno)

- **agenzie immobiliari appartamento:** eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **box** €. 12.000,00 – 20.000,00
- **Borsino immobiliare nazionale:**
box €. 1.110,00 -1.304,00 (media €. 1.207,00),

9.3 Valutazione:

CORPO A: BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 812, SUB 72

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
box p.S1	C/6	30,0	a corpo	€ 39.000,00
TOTALE				€ 39.000,00

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 2			
CORPO A : box p.s1			€ 39.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi			€ 1.950,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative			€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita			€ 348,00
TOTALE			€ 36.702,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni : LIBERO			€ 37.000,00
			arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 2 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

Non sussiste il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla



presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 22/12/2025

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.3706/2025 del 13/02/2025
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 25097/17192 del 27/02/2025
- all. 3.** certificato notarile ventennale – 27.02.2025
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 04/09/2025
- all. 5.** Atto di provenienza – 2003
- all. 6.** estratto di mappa part. 812
- all. 7.** visura catastale sub 49
- all. 8.** scheda catastale sub 49
- all. 9.** visura catastale sub 72
- all. 10.** scheda catastale sub 72
- all. 11.** verifica contratti affitto
- all. 12.** certificato residenza/stato civile/matrimonio
- all. 13.** pratiche edilizie
- all. 14.** fotografie LOTTO 1, LOTTO 2
- all. 15.** spese condominiali
- all. 16.** mail invio documenti creditori

