

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 485/2023 + n. 426/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA IL 31/07/2024

LOTTO 1: n. 1 box autorimessa in Milano (MI) Via Cannero n. 14 p. S1



INDICE SINTETICO**LOTTO 1****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano (MI) Via Cannero n. 14

Categoria: C6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 137, particella 132, subalterno 55.

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da materiale di varia natura accatastato all'interno dell'unità immobiliare.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 26.500,00

da occupato: non ricorre



LOTTO 001
(Box ad uso autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) - Via Cannero n. 14: box singolo ad uso autorimessa al piano interrato, identificato con il numero 117, cui compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile in ragione di 0,362 millesimi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'immobile ovvero sulla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'immobile di XXXXX nata a XXXXX il XXXXX CF: XXXXX (RGE 485/2023) e sulla restante quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX CF: XXXXX (RGE 426/2025).

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

Intestati: - XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX – proprietà $\frac{1}{2}$
- XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX – proprietà $\frac{1}{2}$

dati identificativi: **fg. 137 part. 132 sub. 55**

dati classamento: z.c. 2 – Cat. C/6 – Cl. 5 – cons. 14 mq – sup. cat. 14 mq – rendita € 101,23

Indirizzo: Via Cannero n. 14 piano S1

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

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale: dapprima box di terzi int. n. 125 indi altro box di terzi int. n. 118, corsello comune di manovra, parti comuni infine e, per chiudere, ancora box di terzi int. n. 125.
Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (allegato 11).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: box - autorimessa.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, ristoranti, agenzie bancarie, farmacie, centro sportivo, centri direzionali.

Principali collegamenti pubblici: a circa 200, in Via Carlo Imbonati, fermata delle linee d'autobus 70 e MN3; a 300 m fermata di "Dergano" della Linea 3 della metropolitana; a 2,6 km Stazione di Villapizzone del Passante Ferroviario Linee R16 - R17 - R22.

Collegamento alla rete autostradale: a 3,6 km uscita di "Cormano" della tangenziale Ovest della città.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio residenziale, a parte di un complesso di maggiore consistenza, costituito da due corpi di fabbrica a sette e dieci piani fuori oltre piano interrato ad uso autorimesse, cantine e locali tecnici, piano sottotetto s.p.p. comune oltre ad area esterna cortiliva recintata in parte a verde piantumato.

L'immobile con ingresso dal civico 14 presenta;

- struttura portante: in cemento armato gettato in opera;
- solai: misti in latero-cemento dei piani superiori, in cemento armato del piano interrato;
- tetto: a falde inclinate con manto di copertura rivestito con tegole bituminose in ardesia;
- facciate: doppia muratura di laterizio rivestita esternamente in clinker;
- accesso: da Via Cannero attraverso ingresso carraio e pedonale;
- scala interna comune con due vani ascensore;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Box singolo ad uso autorimessa al piano interrato, identificato con il numero 117.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni del fabbricato nella misura di 0,362 millesimi.

Corpo A:

Autorimessa

- pareti: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- solai: in cemento armato;
- pavimentazione: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: in lamiera di ferro verniciata; larghezza dell'ingresso pari a circa 2,05 m;
- imp. elettrico: con canaline esterne, è presente un punto luce;
- altezza dei locali: m 2,35;
- impianto antincendio condominiale con cassette UNI45 nel corsello;
- condizioni generali dell'autorimessa: discrete.

2.4 Breve descrizione della zona

Il complesso residenziale- in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto d'angolo



tra Via Cannero e Viale Enrico Fermi in zona periferica nord della Città di Milano all'interno del Quartiere Dergano, in prossimità di Via Carlo Imbonati, delimitata dal tracciato delle ferrovie, Viale Enrico Fermi e Via Pavoni. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Viale Enrico Fermi che collega alle tangenziali o Via Imbonati che collega a Piazzale Maciachini ed alla circonvallazione esterna di Viale Jenner; è ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalle linee della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali condominiali edificati con tipologia in linea in fregio alla strada nel primo tratto di Via Cannero e con tipologia a torre o in linea edificati all'interno dei lotti con giardini comuni recintati nell'ultimo tratto di Via Cannero. Lungo Via Carlo Imbonati, verso Piazzale Maciachini, trovano ubicazione negozi al dettaglio, centri direzionali e ricettivi.

2.5 Certificazioni energetiche:

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

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperata quella dell'impianto elettrico, unico impianto interno al box.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

L'amministratore del condominio ha fornito CIS – Certificato di Idoneità Statica di Livello I redatto in data 8/03/2021 dall'Ing. XXXXX.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23 aprile 2024, è stato possibile accedere all'autorimessa, alla presenza della XXXXX, comproprietaria e dell'Avv. XXXXX dello Studio dell'Avv. XXXXX, Custode nominato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente l'esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (all. 5).

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX e XXXXX ciascuno per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà – quindi per la quota di 1/1 dal 2/04/2012 ad oggi.

In forza di denuncia di successione in morte di XXXXX, deceduto XXXXX, registrata a Milano il 7/05/2013 al n. 837/9990/13 e trascritta a Milano l'11 in data 24/05/2013 ai nn. 26412/19525. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

A/c di XXXXX.

Nota: entra in successione la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà del box autorimessa in Comune di Milano, Via Cannero n. 14, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 137 mappale 132 subalterno 55 (unità negoziale 1) oltre ad altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2 Precedenti proprietari



XXXXX, XXXXX e XXXXX ciascuno per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà – quindi per la quota di 1/1 dal 16/03/2010 al 01/04/2012.

In forza di denuncia di successione in morte di XXXXX, deceduta il 15/03/2010, registrata a Gorgonzola il 14/03/2011 al n. 351/9990/11 e trascritta a Milano 1^ in data 27/06/2011 ai nn. 40746/27626. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

Risulta accettazione tacita dell'eredità trascritta il 9/04/2025 ai nn. 24310/17647, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 27/12/2024 rep. n. 11127, a favore di XXXXX e XXXXX.

A/c di XXXXX

Nota: entra in successione la piena proprietà del box autorimessa in Comune di Milano, Via Cannero n. 14, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 137 mappale 132 subalterno 55.

XXXXX – piena proprietà per la quota di 1/1 dal 16/06/1980 (ante ventennio) al 15/03/2010.

In forza di scrittura privata in autentica di firme Dott. Paolo Cozzi Notaio in Milano in data 16/06/1980 rep. nn. 202718, registrato a Milano – Atti Privati il 7/07/1980 al n. 36167 Serie 2 e trascritto a Milano 1^ in data 14/07/1980 ai nn. 29306/23776. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c di ~~XXXXXXXXXXXX~~

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà del box ad uso autorimessa privata nello stabile in Milano Via Cannero n. 14/A, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 137 mappale 132 subalterno 55. Alla suddetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 0,362/1000. L'acquirente acquista in regime di separazione dei beni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dai certificati ipotecari in atti, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo della debitrice e del comproprietario (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 11/12/2025 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**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca legale iscritta il **15/02/2013** ai nn. 8802/1098 derivante da "0300 Ruolo (Art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973" a rogito XXXXX in data 31/01/2013 rep. n. 2551/6813;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 234.723,78 di cui € 117.361,89 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Cannero n. 14, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 137 mapp. 132 sub. 55.

Ipoteca amministrativa iscritta il **25/10/2018** ai nn. 81423/14037 derivante da "0424 Ruolo" a rogito XXXXX in data 23/10/2018 rep. n. 13014/6818;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 174.616,44 di cui € 87.308,22 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Cannero n. 14, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 137 mapp. 132 sub. 55 oltre che su altro bene non oggetto della suddetta procedura esecutiva.

• Pignoramenti

Pignoramento del 27/05/2023 rep. n. 14324 trascritto a Milano 1^ il **14/06/2023** ai nn. 41993/31613 contro XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore del XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) Via Cannero n. 14, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 137 mapp. 132 sub. 55, fino alla concorrenza di € 34.295,14 oltre accessori ed interessi di mora. Corrisponde alla procedura RGE n. 485/2023.

Pignoramento del 18/04/2025 rep. n. 9091 trascritto a Milano 1^ il **19/05/2025** ai nn. 34226/24810 contro XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore del ~~Condominio di Via Odescalchi 10~~ con sede in Milano (MI) C.F.: ~~80277400153~~.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) Via Cannero n. 14, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 137 mapp. 132 sub. 55, per la complessiva somma di € 6.611,47 oltre interessi, spese ed onorari successivi. Corrisponde alla procedura RGE n. 426/2025.

• Altre trascrizioni

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO (all. 6)

L'immobile è amministrato dallo XXXX con sede in XXXX che ha fornito le informazioni che seguono. Condominio denominato "Nova Domo" costituito da quattro edifici.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 0,362.

Millesimi ascensore: ///.

Numero di riferimento del box: S45.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate. Da comunicazione dell'Amministratore dello stabile del 4/12/2025 risulta

quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 95,00.

Spese condominiali non pagate per la gestione 2025: € 95,00.

Spese condominiali non pagate per le gestioni precedenti: € 489,00.

Spese condominiali non pagate al 4/12/2025: € 584,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data del 4/12/2025: € 700,00 per saldo CPI.

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: dal CIS redatto dall'Ing. XXXXX nel 2021, si evince che sono state segnalate al piano interrato *fessurazioni ad andamento verticale nel locale cantine e sfondellamento del solaio, pur non inficiando sul giudizio sull'idoneità statica si prescrive una regolare manutenzione.*

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 risultano.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano interrato raggiungibile da rampa carraia.

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

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1968.

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

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata è stato edificato in forza di:

- Licenza Edilizia n. 793 (Atti 186590/3638/67) rilasciata in data 11/04/1968 per la costruzione di fabbricato di sette e nove piani fuori terra ad uso abitazione con annesso autorimesse sotterranee e recinzione della proprietà.

Nel fascicolo degli atti di fabbrica visionato, relativo al complesso edilizio di Via Can-nero 10/14/18/20 e Via Fermi 25/27, risultano depositati i verbali di terza visita (del 4/12/1970 per il fabbricato 3 al civico 14) ma non il Certificato di abitabilità. Nei fascicoli consultati risulta depositata anche l'Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 134 rilasciata in data 9/02/1993 per un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla posa di pluviali in rame e di cassonetti per il raccordo delle acque meteoriche con la rete fognaria.

7.2 Conformità edilizia:



Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme con quanto rappresentato sui disegni di progetto del piano interrato depositato negli atti di fabbrica.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 1/04/1970 (ultima scheda agli atti).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Raggiagliata
autorimessa	mq	14,00	100%	14,00
TOTALE	mq			14,00

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 interne, dello stato manutentivo per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo- D36

- valore mercato prezzo min. 1.700,00 (Euro/mq) / prezzo max. 2.850,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: dalla verifica effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, sezione "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati", per il periodo da agosto 2023 a agosto 2025, in un raggio di 200 metri dall'unità da valutare, risultano registrate nove compravendite di box autorimesse che portano ad un prezzo unitario medio pari a 1.500,00 €/mq circa con valori medi che variano da € 1.233,00/mq a € 1.923,00/mq. Si rimanda alla tabella inserita nell'allegato 11 per il dettaglio dei dati.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene pignorato la sottoscritta ha utilizzato come

comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state opportunamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per autorimesse nella città di Milano, un margine di sconto pari al 5% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo e del piano di ubicazione, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 2.000,00 €/mq. Nell'allegato 11 si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box - autorimessa	C/6	14,00	€ 2.000,00	€ 28.000,00
				€ 28.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	€ 28.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.400,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 95,00 x 2)	-€ 190,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 26.410,00
arrotondato	€ 26.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero :	€ 26.500,00
---	-------------

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

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

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre; con il pignoramento trascritto nel 2025 si è pignorato la restante quota indivisa di ½ della piena proprietà; quindi, le due procedure riunite pignorano l'intera piena proprietà del bene.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

La sottoscritta Arch. XXXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al debitore a mezzo PEC e alla debitrice a mezzo posta elettronica ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 16/12/2025

l'Esperta Nominata

Arch. XXXXX

ALLEGATI

1) Planimetria catastale

- planimetria catastale del bene pignorato presentata in data 1/04/1970

2) Titolo di provenienza:

- nota di trascrizione dichiarazione di successione del 24/05/2013 nn. 26412/19525;
- nota di trascrizione dichiarazione di successione del 27/06/2011 nn. 40746/27026;
- atto di compravendita del 16/06/1980 rep. n. 202718 con relativa nota di trascrizione;
- nota di trascrizione accettazione tacita di eredità del 9/04/2025 ai nn. 24310/17647.

3) Fotografie sopralluoghi:

- n. 11 fotografie relative al sopralluogo del 23/04/2024.

4) Documenti regolarità edilizia e urbanistica:

- Licenza Edilizia n. 793 dell'11/04/1968 con stralcio della tavola di progetto del piano interrato, della relazione di terza visita e della planimetria generale;
- Autorizzazione Edilizia n. 134 del 9/02/1993;
- estratto PGT del Comune di Milano.

5) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP II Milano – UT Milano 4 in data 19/02/2024 e 21/03/2024 con lettera in pari data.

6) Perizia privacy.

7) Documenti catastali:

- visura storica del bene pignorato del 9/02/2024.

8) Ispezioni ipotecarie:

- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata per trascrizioni ed iscrizioni dal 2/05/1995 all'11/12/2025;
nota di iscrizione del 15/02/2013 nn. 8802/1098;
- ispezione telematica sul nominativo della debitrice per trascrizioni ed iscrizioni dal 15/03/2010 al 25/07/2024;
- nota di iscrizione del 3/08/2023 ai nn. 58349/9114;
- ispezione telematica sul nominativo del debitore per trascrizioni ed iscrizioni dal 2/05/1995 al 12/12/2025.

9) Documenti condominio:

- istanza presentata via e-mail all'Amministratore del Condominio in data 4/12/2025 e 17/07/2024;



- risposta dell'Amministratore del 3/12/2025;
- estratto conto esercizio ordinario 2025 e estratto conto saldo CPI;
- regolamento di condominio con tabella millesimi di proprietà;
- lettera del Comune con indicazione della licenza edilizia di costruzione dell'immobile;
- Certificato di Idoneità Statica - Livello I.

10) Cartografia.

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

11) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona D36 del Comune di Milano comprendente Via Cannero, per il 1° semestre 2025;
- tabella con il dettaglio dei dati delle compravendite registrate nella Banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" da agosto 2023 ad agosto 2025 in un raggio di 200 metri dall'unità pignorata;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

