

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 864/2024**

Giudice delle Esecuzioni:

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Don Giovanni Verità, 10



## INDICE SINTETICO

**Diritto e quote pignorati:** PIENA PROPRIETÀ per 1/1

**Dati Catastali****AUTORIMESSA:**

Bene in Milano (MI) via Don Giovanni Verità, 10

Categoria: **C/6** [autorimesse, stalle, scuderie]

Dati Catastali: foglio **131**, particella **36**, subalterno **62**

**Stato occupativo**

Corpo unico: in parte occupato

**Contratti di locazione in essere**

Contratto registrato presso la DP II di Milano, Ufficio territoriale di Milano 2, il contratto n. 2022/3T/5900, avente durata dal 01/05/2022 e prorogato fino al 01/11/2025.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente**

Prezzo valutato da LIBERO: € 50.338,00

Prezzo valutato da OCCUPATO: € 37.375,50

**Criticità da segnalare**

-



**LOTTO UNICO**

(Autorimessa)

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

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Don Giovanni Verità, 10 consistente in: autorimessa doppia in larghezza posta a piano interrato.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.**

In forza di atto notarile di Compravendita a rogito di Milano del 12/04/2007 rep. 68624/10870 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 18/04/2007 ai nn. 28037/16026 l'odierno Debitore diveniva proprietario del bene.

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)****AUTORIMESSA**

Intestato:

- Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 131 particella 36, subalterno 62**

dati classamento: Zona Cens. 2; cat. **C/6**; classe 8; consistenza 27 m<sup>2</sup>; Superficie catastale: Totale: 29 m<sup>2</sup>; rendita € 308,17

indirizzo: VIA DON GIOVANNI VERITA' n. 10 Piano S1

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2021 Pratica n. MI0309408 in atti dal 11/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 106745.1/2021).

**Coerenze**

Da Nord in senso orario: grata areazione, corsello comune, altra u.i., via Don Giovanni Verità

**1.4. 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 MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana di Dergano a circa 2 km, linea ferroviaria stazione di Milano Villapizzone a circa 3 km. Linee bus e tram nelle vie limitrofe.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 km dallo svincolo autostradale di viale Certosa.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato edificato anteriormente al 1967 e ricostruito nei primi anni 2000. L'edificio presenta una finitura in parte in mattoni faccia a vista ed in parte in intonaco e tinteggiatura. La copertura è di tipo piano. I parapetti dei balconi sono in ringhiera metallica. L'accesso avviene tramite cancello carraio posto su via Don Giovanni Verità, da qui attraverso la rampa carraia comune si giunge a piano interrato. L'autorimessa apre sul corsello comune attraverso porta basculante.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: mattoni faccia a vista e intonaco e tinteggiatura;
- accesso: ingresso carraio da via Don Giovanni Verità;
- scala interna: n.p.;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete

Si segnala la **presenza di infiltrazioni nelle parti comuni del piano interrato**. Parte del piano interrato è soggetta a fenomeni infiltrativi che degradano le murature.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

#### AUTORIMESSA

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Don Giovanni Verità, 10 consistente in: autorimessa doppia in larghezza posta a piano interrato.

- esposizione: n.p.;
- porta di accesso: porta basculante metallica motorizzata;
- infissi esterni: n.p.;
- sistema di oscuramento: n.p.;
- porte interne: n.p.;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: pavimento industriale in cemento;
- rivestimenti: n.p.;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura (**presenza di segni di infiltrazioni**);
- impianto elettrico: presente;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto termico: n.p.;
- acqua calda sanitaria: n.p.;



- servizio igienico: n.p.;
- altezza dei locali: h 2,60 m circa;
- condizioni generali: scarse – **presenza di infiltrazioni** dal plafone

## 2.4 Certificazioni energetiche

L'unità immobiliare, ad uso autorimessa, non è soggetta all'obbligo di redazione di APE.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto copia del CIS all'amministratore di condominio. L'amministratore riferiva che: *"non è necessario in quanto lo stabile non ha più di 50 anni"*.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, l'immobile veniva mostrato dal Debitore.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi agli immobili in oggetto. L'Agenzia comunicava che: *"da interrogazione in Anagrafe Tributaria, risulta registrato presso la DP II di Milano, Ufficio territoriale di Milano 2, il contratto n. 2022/3T/5900, ancora in essere."*.

L'agenzia inviava copia del contratto succitato, riguardante **solo una porzione del locale**, non delimitata in loco. Il contratto ha durata dal 01/05/2022 al 30/10/2022 e **prorogato fino al 01/11/2025**. Il canone pattuito è di € 170,00 mensili comprensivo di € 50,00 per acconto spese gestione.

Per chiarire, l'autorimessa è doppia. La proprietà ha locato uno solo dei due posti auto. Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate e copia contratto all. 6 alla presente**.

## 3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Sulla base dei valori di mercato per le locazioni delle autorimesse, il canone si ritiene congruo.

# 4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio \_\_\_\_\_, redatto in data 04/10/2024 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:



#### 4.1 Attuale proprietà

**Piena proprietà per 1/1 di**

- Proprietà 1/1

In forza di atto notarile di Compravendita a rogito di Milano del 12/04/2007 rep. 68624/10870 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 18/04/2007 ai nn. 28037/16026 l'odierno Debitore diveniva proprietario della quota di 1/1 del bene da potere .

#### 4.2 Precedenti proprietà

A il bene, nella sua precedente consistenza e di remota costruzione, pervenne con atto di compravendita autenticato dal Notaio di Milano l'11/10/1984 rep. 37474, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 l'08/11/1984 ai nn. 44903/33526.

La Società ha ricostruito il fabbricato preesistente, con la edificazione di uno stabile di sei livelli fuori terra e due sotterranei, in cui è ubicata l'u.i. oggetto della presente.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio , redatto in data 04/10/2024 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

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

**Regolamento di Condominio:** l'atto di provenienza cita espressamente il regolamento di condominio. L'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso. (**vedi regolamento all. 13**)

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

- **Iscrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Pignoramenti**

**Atto di pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in



data 13/09/2024 ai nn. 59793/44669.

**A favore:**

**Contro:**

Proprietà 1/1

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare**

Trattasi di edificio ricostruito in forza di DIA del 2003 e successive varianti.

L'immobile non risulta essere stato edificato in forza di convenzioni per l'edilizia convenzionata o agevolata.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio . Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. L'Amministrazione condominiale trasmetteva la documentazione che si allega (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,3200

### 6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: € 756 circa

- spese maturate nella gestione 2023/2024: n.d.

- spese preventivo nella gestione 2024/2025: n.d.

- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 856,54

- cause in corso:

- R.G. 27335/2024 Causa di opposizione a precetto incardinata (valore €.55.000,00): Udienza di prima comparizione e trattazione fissata al 19.03.2025
- R.G. 39780/2024 Reclamo avverso ordinanza di rigetto dell'istanza di sospensione del titolo esecutivo promosso dal nell'ambito del predetto giudizio di opposizione a precetto (valore indeterminato): Udienza di discussione fissata al 22.01.2025
- R.G. 7730/2024 procedura ex art. 612 c.p.c. (esecuzione forzata degli obblighi di fare) promossa (valore indeterminato): Udienza di prima comparizione fissata al 06.02.2025
- R.G. 8512/2024 procedura esecutiva mobiliare presso terzi promossa (valore €.151.000,00)

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**

SI

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano: Ambiti di Rinnovo Urbano

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – documentazione fornita dal competente ufficio comunale):**

L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e poi è stato ricostruito in virtù di:

- Denuncia di inizio Attività presentata al comune di Milano in data 2 dicembre 2003 PG. 847.954/2003
- varianti essenziali di cui alla D.I.A. presentata al detto Comune di Milano in data 10 marzo 2004, P.G. 269.356/2004
- D.I.A. per recupero del sottotetto presentata al detto Comune di Milano in data 28 febbraio 2006, P.G. 194.144/2006 sub. 0
- D.I.A. per variante essenziale per cambio di destinazione d'uso presentata al detto Comune di Milano in data 26 luglio 2006, P.G. 740.402/2006
- varianti non essenziali di cui alla D.I.A. presentata in data 16 ottobre 2006, PG 969.571/2006.

Nell'atto si dichiara infine che era stata presentata la dichiarazione di fine lavori, con richiesta di certificato di agibilità, in data 26 febbraio 2007, PG 194.848/2007-0.

**Conformità edilizia:****In merito agli atti di fabbrica:**

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Milano accesso agli atti di fabbrica. Il competente ufficio inviava copia della D.I.A. 6289/2006 del 26/07/2006 P.G. 740402/2006, tuttavia senza allegare tutti gli elaborati grafici; pertanto, non è visibile lo stato di progetto finale. Tuttavia, si presuppone, constatando la conformità con la scheda catastale, che le schede siano state redatte in conformità al progetto ed allo stato di fatto dell'unità, salvo una lieve difformità nella larghezza, plausibilmente ascrivibile ad una imprecisione. Vedi accesso agli atti **all. 10** alla presente.

**In merito all'agibilità**

L'atto di provenienza riporta che il certificato di agibilità è stato richiesto **in data 26/02/2007 PG 194.848/2007-0**. Nei documenti prodotti dall'Ufficio Visure del Comune di Milano ci sono tutti gli allegati alla domanda di agibilità, ovvero elaborati di aggiornamento catastale e dichiarazioni di conformità degli impianti. Inespugnabilmente, non è stata prodotta al sottoscritto la domanda stessa di agibilità, che però è puntualmente riportata nell'atto di provenienza.

Contestualmente, lo scrivente non ha reperito nemmeno provvedimenti interruttivi della domanda. Allo stato non si ha motivo di credere che non sia regolare, ma per completezza lo scrivente una lettera all'Ufficio Visure al fine di chiedere copia della domanda di agibilità (**all. 10a**). Come noto, i tempi del Comune sono lunghi, ciò nonostante, il fatto che il documento non sia stato reperito negli archivi comunali non significa che non sia stato presentato. Al contrario, sono stati prodotti dal Comune tutti gli allegati al documento stesso.





7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria castale non si sono riscontrate difformità.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Autorimessa

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Autorimessa	mq.	31,1	100%	31,1
		31,1		31,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2024 – Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI  
Box in stato normale: prezzo min. 1.250 €/mq prezzo max. 1.700€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi  
Listino 1 del 2024 - Città Settore NORD  
Bovisa-Dergano – Boxes a corpo: prezzo min. 19.000 €/mq max. 33.000 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima,



il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

**Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.**

### 9.3 Valutazione

Tutto quanto sopra premesso:

**Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €55.000,00.**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	C/6	31,1	€ 1.766,78	€ 55.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 55.000,00</b>

**Totale LOTTO UNICO € 55.000,00**

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

### 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.

#### LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 55.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: **-€ 2.750,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 0,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. **-€ 400,00**

€ 51.850,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 51.850,00

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO**

**€ 38.887,50**

**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.**

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €756 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €1.512 circa.



Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

**Prezzo valutato da LIBERO:** € 51.850,00 - €1.512,00 = € 50.338,00

**Prezzo valutato da OCCUPATO:** € 38.887,50 - €1.512,00 = € 37.375,50

**L'immobile non risulta essere stato edificato in forza di convenzioni per l'edilizia convenzionata o agevolata.**

## 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

In considerazione del fatto che è locata solo una porzione di box il canone si ritiene congruo.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ 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 10 marzo 2025

***L'Esperto Nominato***

## ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale C6
- all. 3.** visura storica catastale C6
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratto
- all. 7.** Certificato notarile ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta documentazione condominiale e comunicazione dell'Amministrazione
- all. 10.** Copia estratti atti di fabbrica, pratiche edilizie reperite, lettera di richiesta agibilità
- all. 11.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 12.** Certificato anagrafico
- all. 13.** Regolamento condominiale
- all. 14.** Elaborato planimetrico
- all. 15.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** Copia privacy della perizia

