

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 195/2025

Lotto 01

Giudice delle esecuzioni: **dott.**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via Taormina 4



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI) via Taormina 4

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 190, particella 229, subalterno 707

#### Stato occupativo

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/05/2025, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dal conduttore del contratto di locazione stipulato con la debitrice eseguita in data 01/07/2021.

#### Contratti di locazione in essere

Corpo A: Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, si evince un contratto di locazione stipulato con la debitrice eseguita in data 01/07/2021, con decorrenza 01/07/2021 e della durata di anni 6+6, fino al 30/06/2027 salvo disdetta con preavviso di mesi 12.

#### Comproprietari

Nessuno.

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo A:

da libero: € 46.000,00

da occupato: € 39.000,00



## LOTTO 1.

**(Autorimessa)**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

**Corpo A**

### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Taormina 4, autorimessa sita a piano primo interrato, con accesso pedonale da via Taormina 4 e carrabile da via Trescore 5.

## 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f.: \_\_\_\_\_.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

, **1/1** piena proprietà in regime di separazione di beni

dati identificativi: **Foglio 190, particella 229, subalterno 707**

dati classamento: Categoria C6, Classe 6, Consistenza 23 mq., Superficie catastale 27 mq.,

Rendita Euro 193,62

indirizzo: via Taormina 4 – Milano (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2008 Pratica n. MI0449629 in atti dal 17/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33536.1/2008)
- (ALTRE) del 17/05/2007 Pratica n. MI0451772 in atti dal 17/05/2007 EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO (n.3239.1/2007)

Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Correlati

- Codice Comune F205 - Foglio 190 - Particella 229

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato è la particella 229, ENTE URBANO di mq 451, ex particella 2.

#### 1.4 Coerenze (da nord in senso orario).

Corsello comune, altra proprietà, via Taormina, locale comune e parti comuni.

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

Nessung.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

**Corpo A**

## 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere periferico di Milano (MI)

Fascia/zona: periferica/MAGGIOLINA/PARCO TROTTER/LEONCAVALLO.



Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (Ospedale di Niguarda) (ottimo), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (ottimo); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 42 (autobus) entro 150 m. e n. 51 - 166 (autobus) entro 400 m.; linee di superficie n. 5 - 7 - 31 (tram) a circa 200 m.; fermata MM5 Istria a circa 300 m..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità di viale Fulvio Testi che immette sul raccordo Autostradale A4 (Cinisello Balsamo).

### **Caratteristiche descrittive esterne** (Allegato 3).

Autorimessa con accesso pedonale dalla via Taormina n.4 ed accesso carrabile da via Trescore n.5.

L'autorimessa è stata costruita nel 2006.

- struttura: in c.a. e prefabbricati;
- facciate: sull'accesso pedonale, al rustico;
- accesso pedonale sulla via Taormina: portoncino in ferro verniciato con apertura automatizzata;
- accesso carrabile all'autorimessa: cancello in ferro a battente con apertura automatizzata;
- scale: in c.a. rivestite in piastrelle; parapetti in ferro verniciato;
- condizioni generali dei beni: discrete.

Si segnala che:

- dall'accesso carrabile l'ascensore che collega il piano stradale al piano interrato non è funzionante;
- esternamente, nelle parti comuni, si riscontrano segni dovuti a presenza saltuaria di acqua: è stato riferito che durante le fuoriuscite del fiume Seveso, l'intero piano seminterrato è soggetto a copiosi allagamenti.

## **2.2 Caratteristiche descrittive interne** (Allegato 3).

### **Corpo A.**

Autorimessa al piano primo interrato.

- pareti: in blocchetti svizzeri al rustico e parzialmente intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- basculante: in alluminio con apertura manuale
- impianto elettrico: sotto traccia;
- altezza interna: circa 2.50 m.;
- condizioni interne discrete/buone;

Si segnala la presenza di segni dovuti ad acqua saltuaria: è stato riferito che durante le fuoriuscite del fiume Seveso, l'intero piano seminterrato è soggetto a copiosi allagamenti.

## **2.3 Certificazioni energetiche**

### **Corpo A**

Non soggetto.

## **2.4 Certificazioni di conformità degli impianti.**

E' stata esibita la certificazione di conformità per quanto concerne l'impianto elettrico,



datata 31/03/2016.

E' stato esibito il verbale di visita positivo per il CPI effettuato in data 01/04/2022.

## 2.5 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

## 3. STATO OCCUPATIVO.

---

### 3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/05/2025, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dal conduttore del contratto di locazione stipulato con la debitrice eseguita in data 01/07/2021.

#### Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, si evince un contratto di locazione stipulato con la debitrice eseguita in data 01/07/2021, con decorrenza 01/07/2021 e della durata di anni 6+6, fino al 30/06/2027, la cui revoca va comunicata con 12 mesi di preavviso. (Allegato 4).

Attualmente il canone fissato è di € 130,00 mensili (pari ad un valore di € 5 al mq. mensili), per un totale di € 1.560,00 annui.

Il canone di locazione non viene ritenuto congruo.

Sarebbe congruo, per la zona, un canone mensile di € 200, pari ad un totale di € 2.400 annui.

Per il bene oggetto di perizia, dato il problema attualmente presente che lo rende soggetto a saltuari allagamenti, in attesa di una risoluzione da parte del Condominio, si ritiene di dover applicare a questo valore una decurtazione pari al 10%.

Pertanto, un canone congruo applicabile, è pari a € 180 mensile, pari ad un totale di € 2.160 annui.

## 4. PROVENIENZA (Allegato 5)

---

### 4.1 Attuali proprietari.

#### Corpo A

, piena proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a cura del notaio di Milano (MI) in data 04/07/1984, numero di repertorio 49134/4051, trascritto a Milano 1 in data 01/08/1984, ai numeri 38560/29356, per l'area del mappale 229.

### 4.2 Precedenti proprietari.

#### Corpo A

Ante ventennio i beni erano di proprietà di:

- Fino al 04/07/1984:  
, piena proprietà per la quota di 1/1.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

---

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dott. , notaio in Perugia (PG) alla data del 21/03/2025, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 6)) alla data del 11/09/2025 si evince che:



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

#### Corpo A

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:  
Nessuna.
- Misure penali:  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ....  
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:  
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione di diritti reali a titolo oneroso per servitù di passaggio pedonale e carrabile, a cura del notaio \_\_\_\_\_ di Milano (MI), in data 21/05/2007, repertorio n. 174681/21195, trascritto Milano 1 in data 08/06/2007, ai numeri 42808/23615.  
  
Per quanto è stato possibile visionare.

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

#### - Iscrizioni.

##### Corpo A

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 09/06/2016 a cura di \_\_\_\_\_ numero di repertorio 8526/6816, trascritto a Milano 1 in data 14/06/2016, ai numeri 39725/6654, a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di \_\_\_\_\_

#### - Pignoramenti.

##### Corpo A

Pignoramento del 06/02/2025 numero di repertorio 231, trascritto a Milano 1 in data 20/03/2025, ai numeri 18596/13525 a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di \_\_\_\_\_

#### - Altre trascrizioni.

Nessuna.

### 5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ con sede in Milano (MI) – \_\_\_\_\_ che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 7):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 42,3625.

### 6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2023/2024 e 2024/2025, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie medie annue di gestione immobile Euro 800 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
  - preventivo gestione ordinaria 2024/2025 - saldo a debito Euro 400,00 circa
- Cause in corso: nessuna.



- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.**

No, in quanto l'ascensore risulta non funzionante.

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

---

Realizzazione con progetto presentato nel 2006 e modificato nel 2007, a piano primo interrato, di autorimesse a completamento di zona adiacente con medesima destinazione d'uso e realizzata con progetto del 2003, raggiungibili con utilizzo concesso con servitù di passaggio della rampa carrabile di via Trescore 5 di pertinenza delle autorimesse limitrofe, e accesso pedonale da piano stradale realizzato contestualmente.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona T.U.C. - Tessuto Urbano Consolidato – ADR Ambiti contraddistinti da disegno urbano Riconoscibile (art. 21) (Titolo II – Capo V) – Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2).

L'immobile ricade in:

- zona contraddistinta da fattibilità geologica di classe III – fattibilità con consistenti limitazioni (art. 45);
- Zona contraddistinta da particolare tutela dell'inquinamento luminoso - aree intorno agli osservatori astronomici (art. 9.3) (Osservatorio astronomico di Brera a Merate (LC) e Osservatorio sociale "A. Grosso");
- Zona contraddistinta da ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (art. 41.3) – subzona 4 – discariche, altre fonti attrattive di fauna selvatica, impianti eolici, incompatibilità assoluta;
- Zona contraddistinta da grado di sensibilità paesaggistica media.

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (MI) (Allegato 8)**

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 6916/2006 Prot. 676747/2006 del 08/07/2006  
Intestazione:  
Tipo pratica: DIA  
Per lavori: nuova costruzione  
Oggetto: formazione boxes interrati
- Numero pratica: 4861/2007 Prot. 461312/2007 del 21/05/2007  
Intestazione:  
Tipo pratica: DIA  
Per lavori: nuova costruzione  
Oggetto: formazione boxes interrati – variante



Pratica originale di costruzione dei boxes limitrofi, con i quali è stata stipulata servitù di passaggio:

- Numero pratica: 8552/2003 Prot. 883653/2003 del 11/12/2003  
Intestazione:  
Tipo pratica: DIA  
Per lavori: formazione di box

## 7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono del tutto rispondenti allo stato dei luoghi.

Nella pratica autorizzata, riguardante l'intero complesso, al piano terra in corrispondenza dell'ingresso pedonale, sarebbe dovuto essere stato riqualificato l'edificio adiacente, che allo stato attuale risulta ancora nello stato di fatto pre-progetto.

L'accesso pedonale risultava essere comune ad entrambi, mentre ad oggi è stato edificato un muro di separazione tra l'edificio e la parte di accesso dalla strada che conduce alle scale e all'ascensore di collegamento con il piano interrato dei boxes.

L'unità singola, corrispondente al box al piano interrato, risulta rispondente.

Le variazioni esterne operate, saranno di spettanza di tutte le unità, e andranno sanate con pratica in sanatoria dal Condominio, i cui costi dovranno essere debitamente suddivisi per millesimi di competenza.

Per tale ragione in questa sede non verranno conteggiati.

Si escludono inoltre in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

### Nota:

Le valutazioni sono basate unicamente sulla documentazione messa a disposizione dal Comune sulla piattaforma InPratica a seguito della richiesta effettuata per via telematica, come da pratiche allegate, della cui completezza non ci si assume la responsabilità.

## 7.3 Conformità catastale.

Come già esposto nel paragrafo precedente, anche nella pianta catastale relativa al piano terra, con l'accesso pedonale sulla via Taormina, non vi è riscontro del muro edificato per la divisione dall'edificio in adiacenza al corpo scala.

In seguito alla pratica in sanatoria per ripristinare la conformità edilizia, il tecnico preposto dovrà predisporre nuovi DOCFA secondo la normativa vigente per gli aggiornamenti delle piante catastali. Come al paragrafo precedente, la pratica dovrà essere predisposta dal Condominio, e per tale motivo in questa sede non verrà computato.

Per quanto concerne invece la pianta catastale della singola autorimessa, risulta rispondente, sebbene non vi sia indicazione delle altezze interne.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di oggetti, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.  
Se ne suggerisce il ricalcolo.

### Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

### Regolarizzabili mediante:

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.





Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### Corpo A

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
autorimessa	26,00	100%	26,00
	<b>26,00</b>		<b>26,00</b>
	mq lordi		mq commerciali

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2024 – zona D34 – Milano – zona periferica Maggiolina/Parco Trotter/Leoncavallo
  - quotazioni da Euro 1.800 a Euro 2.750 al mq. per le autorimesse in stato normale
  - quotazioni di locazione da Euro 6,5 a Euro 10,5 al mq./mensile per le autorimesse in stato normale
- Requot
 

Periodo: 2025, Milano – via Taormina 4

valore di compravendita box prezzo min. € 2.128 / prezzo max. € 2.448 (Euro/mq)

valore di locazione box da Euro 10,3 a Euro 12,6 al mq./mensile per le autorimesse in stato normale
- Borsino Immobiliare
 

Periodo: 2025, Milano – via Taormina 4

valore di compravendita autorimesse prezzo min. € 1.498 / prezzo max. € 2.144 (Euro/mq)

valore di locazione box da Euro 6,92 a Euro 9,75 al mq./mensile per le autorimesse in stato



normale

- Altre fonti:
- Annunci immobiliari nella zona:  
quotazioni di vendita prezzo min. € 1.530/ prezzo max. € 2.300 (Euro/mq) (stato conservativo normale)  
quotazioni di locazione da Euro 8,5 a Euro 13,3 al mq./mensile per le autorimesse in stato normale

## 9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Autorimessa	C6	26,00	2.150,00	55.900,00
<b>Valore complessivo dell'intero arrotondato</b>			<b>TOTALE</b>	<b><u>56.000,00</u></b>

## 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

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

Inoltre si segnala l'applicazione di una ulteriore riduzione del 10%, dovuta al fatto che il piano in cui si trova l'autorimessa risulta essere soggetto ad allagamenti saltuari, in attesa di un intervento risolutivo da parte del condominio.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

<b>Valore stimato dell'intero (arrotondato)</b>	<b>56.000,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	2.800,00
Riduzione del 10% per esposizione ad allagamenti saltuari	5.600,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	0,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	1.600,00
<u>Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	<b>46.000,00</b>
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	<b>39.000,00</b>

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 DIVISIBILITÀ.

*L'immobile non è divisibile.*



## 11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

---

*Quanto esposto nel paragrafo dedicato alle irregolarità edilizie e catastali.*

Il sottoscritto architetto \_\_\_\_\_ 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 10/09/2025

l'esperto nominato,

## 12. ALLEGATI

---

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Verifica contratti di locazione.
5. Atto di provenienza e atto compravendita precedente.
6. Ispezioni ipotecarie.
7. Resoconto amministratore.
8. Pratiche edilizie reperite.

