

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1231/24

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

RELAZIONE DI STIMA

N°5 LOTTI: unità immobiliari in Milano MI
Via degli Ontani n°9 – Via degli Abeti n°6



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Milano Via degli Ontani 9

Lotto 1

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 456, particella 155, subalterno 30 (C6)

Bene in Milano Via degli Ontani 9

Lotto 2

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 456, particella 155, subalterno 31 (C6)

Bene in Milano Via degli Ontani 9

Lotto 3

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 456, particella 155, subalterno 4 (C6)

Bene in Milano Via degli Abeti 6

Lotto 4

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 456, particella 156, subalterno 52 (C6)

Bene in Milano Via degli Abeti 6

Lotto 5

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 456, particella 156, subalterno 65 (C6)

Stato occupativo

Lotto 1

Corpo A: al sopralluogo libero

Lotto 2

Corpo A: al sopralluogo libero

Lotto 3

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo



Lotto 4

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo

Lotto 5

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

Il Comune di Milano detiene la proprietà dell'area.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

da libero: € 12.700,00

Lotto 2

da libero: € 12.700,00

Lotto 3

da libero: € 17.450,00

Lotto 4

da libero: € 21.800,00

Lotto 5

da libero: € 18.200,00



LOTTO 001

(Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via degli Ontani n.9 autorimessa posta al piano interrato composta da un posto auto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di proprietà superficaria dell'immobile di XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione, CF XXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Comune di Milano per la proprietà dell'area

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 7)

Intestati: XX XXXX XXX XXXX XX **A.r.l.** proprietà superficaria 100/100

dati identificativi: **fg. 456 part. 155 sub. 30**

dati classamento: categoria C/6, classe 8, consistenza 14mq, rendita 95,44€

Indirizzo: Via degli Ontani 9

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

dell'autorimessa: a nord: corsello comune; a est: altra proprietà; a sud: altra proprietà; a ovest: scala comune

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 MI

Fascia/zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



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

Servizi offerti dalla zona: supermercato In's in Via delle Betulle 12 a 100m circa, farmacia Lloyds Comunale in Via delle Betulle 36 a 100m circa; Istituto Comprensivo di Via delle Betulle in Via delle Betulle 17 a 100m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 63 (De Angeli - Muggiano) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km circa svincolo A50 Cusago.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica di un piano interrato.

- struttura: c.a.;
- facciate: contro terra;
- accesso: cancello carraio in metallo;
- scala interna: presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Autorimessa, posta al piano interrato, composta da locale unico.

Corpo A:

Autorimessa:

- esposizione: singola;
- pareti: in cemento;
- pavimenti: in cemento;
- infissi esterni: serranda basculante in metallo;
- porta d'accesso: serranda basculante in metallo;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non esistente;
- imp. termico: non esistente;
- servizi igienici: non presenti;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,4 circa;
- condizioni generali dell'autorimessa: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia ovest di Milano, nel quartiere Olmi, a ridosso dei quartieri



Muggiano e Baggio, in prossimità della direttrice Via Ferruccio Parri.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato, si è rinvenuto che l'immobile è libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**.

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione - proprietà superficiaria per la quota di 1/1 dal 30.07.2003.

In forza di atto di convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968.

Il Comune di Milano detiene la proprietà dell'area.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di Comune di Milano per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Massimo D'Amore notaio in Milano MI alla data del 23.12.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 10.03.2025 si evince:



4.1. 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**

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficario deve avere residenza nel Comune di Milano.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 11.06.2018 ai nn. 46674/7496
a favore di Condominio Betulle Ovest con sede in Milano MI
contro XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14.11.2024 rep. 26255 trascritto il 05.12.2024 ai nn. 82100/60900 contro Le
XXXXXX XXX XXXX XXX A.r.l. in liquidazione per la quota di 1/1 del diritto di superficie in
favore di Condominio Betulle Ovest con sede in Milano MI.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Se.Ge.Co. con sede in Buccinasco MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non presenti

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 300,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 8.924,98€ al 09.05.2025.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciute

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2003.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI 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 vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Permesso di costruire del 30.07.2003 prot. n.000030/2003;
- Parere tecnico favorevole, determina dirigenziale del 27.06.2003 n.2.009.766.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.



6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

8 CONSISTENZA**7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq	14,00	1,00	14,00
TOTALE		14,00		14,00
		mq lordi	mq commerciali	

9 STIMA**8.1. 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 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO che dà quotazioni da 1.100,00€ a 1.600,00€ al mq.
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (800,00€ - 1.400,00€ al mq).



8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
autorimessa	C6	14,00	1.000,00	€ 14.000,00
			Totale	€ 14.000,00

8.4. 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 € 14.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 700,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 600,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 12.700,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 9.500,00

Nota: 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 locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un corpo unico.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.



In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficario deve avere residenza nel Comune di Milano.

LOTTO 002

(Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

4.3. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via degli Ontani n.9 autorimessa posta al piano interrato composta da un posto auto.

4.4. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di proprietà superficaria dell'immobile di XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione, CF XXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Comune di Milano per la proprietà dell'area

4.5. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 7)

Intestati: XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. proprietà superficaria 100/100

dati identificativi: **fg. 456 part. 155 sub. 31**

dati classamento: categoria C/6, classe 8, consistenza 14mq, rendita 95,44€

Indirizzo: Via degli Ontani 9

Dati derivanti da: visura storica

4.6. Coerenze

dell'autorimessa: a nord: corsello comune; a est: scala comune; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà

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

Nessuna



2 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano MI

Fascia/zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato In's in Via delle Betulle 12 a 100m circa, farmacia Lloyds Comunale in Via delle Betulle 36 a 100m circa; Istituto Comprensivo di Via delle Betulle in Via delle Betulle 17 a 100m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 63 (De Angeli - Muggiano) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km circa svincolo A50 Cusago.

5.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica di un piano interrato.

- struttura: c.a.;
- facciate: contro terra;
- accesso: cancello carraio in metallo;
- scala interna: presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

5.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Autorimessa, posta al piano interrato, composta da locale unico.

Corpo A:

Autorimessa:

- esposizione: singola;
- pareti: in cemento;
- pavimenti: in cemento;
- infissi esterni: serranda basculante in metallo;
- porta d'accesso: serranda basculante in metallo;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non esistente;
- imp. termico: non esistente;
- servizi igienici: non presenti;



- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,4 circa;
- condizioni generali dell'autorimessa: sufficienti.

5.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia ovest di Milano, nel quartiere Olmi, a ridosso dei quartieri Muggiano e Baggio, in prossimità della direttrice Via Ferruccio Parri.

5.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

5.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

5.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

6.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato, si è rinvenuto che l'immobile è libero.

6.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**.

4 PROVENIENZA (all. 6)

7.1. Attuali proprietari

XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione - proprietà superficiaria per la quota di 1/1 dal 30.07.2003.

In forza di atto di convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968.

Il Comune di Milano detiene la proprietà dell'area.

7.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di Comune di Milano per titoli ante ventennio.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Massimo D'Amore notaio in Milano MI alla data del 23.12.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 10.03.2025 si evince:

9.1. 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**

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficario deve avere residenza nel Comune di Milano.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14.11.2024 rep. 26255 trascritto il 05.12.2024 ai nn. 82100/60900 contro Le XXXXXX XXX XXXX XXX A.r.l. in liquidazione per la quota di 1/1 del diritto di superficie in favore di Condominio Betulle Ovest con sede in Milano MI



- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

9.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Se.Ge.Co. con sede in Buccinasco MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non presenti

10.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 300,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 4.185,04€ al 09.05.2025.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

10.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciute

10.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2003.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI 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 vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.



11.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Permesso di costruire del 30.07.2003 prot. n.000030/2003;
- Parere tecnico favorevole, determina dirigenziale del 27.06.2003 n.2.009.766.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

11.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

11.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

8 CONSISTENZA**12.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq	14,00	1,00	14,00
TOTALE		14,00		14,00
		mq lordi	mq commerciali	

9 STIMA**13.1. 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 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.



13.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO che dà quotazioni da 1.100,00€ a 1.600,00€ al mq.
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (800,00€ - 1.400,00€ al mq).

13.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
autorimessa	C6	14,00	1.000,00	€ 14.000,00
			Totale	€ 14.000,00

13.4. 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	€ 14.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi	€ 700,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 600,00

Prezzo base d'asta Lotto 002 al netto delle decurtazioni LIBERO € 12.700,00

Prezzo base d'asta Lotto 002 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 9.500,00

Nota: 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 locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un corpo unico.



CRITICITA' DA SEGNALARE

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficario deve avere residenza nel Comune di Milano.

LOTTO 003

(Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****7.3. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via degli Ontani n.9 autorimessa posta al piano interrato composta da un posto auto.

7.4. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di proprietà superficaria dell'immobile di XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione, CF XXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Comune di Milano per la proprietà dell'area

7.5. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 7)

Intestati: XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. proprietà superficaria 100/100

dati identificativi: **fg. 456 part. 155 sub. 4**

dati classamento: categoria C/6, classe 8, consistenza 19mq, rendita 129,53€

Indirizzo: Via degli Ontani 9

Dati derivanti da: visura storica

7.6. Coerenze

dell'autorimessa: a nord: terrapieno; a est: terrapieno; a sud: altra proprietà; a ovest: cor-sello comune



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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

8.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano MI

Fascia/zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato In's in Via delle Betulle 12 a 100m circa, farmacia Lloyds Comunale in Via delle Betulle 36 a 100m circa; Istituto Comprensivo di Via delle Betulle in Via delle Betulle 17 a 100m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 63 (De Angeli - Muggiano) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km circa svincolo A50 Cusago.

8.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica di un piano interrato.

- struttura: c.a.;
- facciate: contro terra;
- accesso: cancello carraio in metallo;
- scala interna: presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

8.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Autorimessa, posta al piano interrato, composta da locale unico.

Corpo A:Autorimessa:

- esposizione: singola;
- pareti: in cemento;
- pavimenti: in cemento;
- infissi esterni: serranda basculante in metallo;
- porta d'accesso: serranda basculante in metallo;
- porte interne: non presenti;



- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non esistente;
- imp. termico: non esistente;
- servizi igienici: non presenti;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,4 circa;
- condizioni generali dell'autorimessa: sufficienti.

8.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia ovest di Milano, nel quartiere Olmi, a ridosso dei quartieri Muggiano e Baggio, in prossimità della direttrice Via Ferruccio Parri.

8.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

8.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

8.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

9.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato, si è rinvenuto che l'immobile è occupato senza titolo.

9.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**.

4 PROVENIENZA (all. 6)

10.1. Attuali proprietari

XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione - proprietà superficiaria per la quota di 1/1 dal 30.07.2003.

In forza di atto di convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968.

Il Comune di Milano detiene la proprietà dell'area.



10.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di Comune di Milano per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Massimo D'Amore notaio in Milano MI alla data del 23.12.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 10.03.2025 si evince:

14.1. 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**

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficario deve avere residenza nel Comune di Milano.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 02.02.2018 ai nn. 7726/1228
a favore di Condominio Betulle Ovest con sede in Milano MI
contro XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione



- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14.11.2024 rep. 26255 trascritto il 05.12.2024 ai nn. 82100/60900 contro Le XXXXXX XXX XXXX XXX A.r.l. in liquidazione per la quota di 1/1 del diritto di superficie in favore di Condominio Betulle Ovest con sede in Milano MI

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

14.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Se.Ge.Co. con sede in Buccinasco MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non presenti

15.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 300,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 1.462,58€ al 09.05.2025.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

15.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciute

15.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2003.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI 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 vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn.



90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

16.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Permesso di costruire del 30.07.2003 prot. n.000030/2003;
- Parere tecnico favorevole, determina dirigenziale del 27.06.2003 n.2.009.766.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

16.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

16.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

8 CONSISTENZA

17.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq	19,00	1,00	19,00
TOTALE		19,00		19,00
		mq lordi		mq commerciali

9 STIMA

18.1. 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 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.



18.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO che dà quotazioni da 1.100,00€ a 1.600,00€ al mq.
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (800,00€ - 1.400,00€ al mq).

18.3. Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
autorimessa	C6	19,00	1.000,00	€ 19.000,00
			Totale	€ 19.000,00

18.4. 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 € 19.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 950,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 600,00

Prezzo base d'asta Lotto 003 al netto delle decurtazioni LIBERO € 17.450,00

Prezzo base d'asta Lotto 003 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 13.000,00

Nota: 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 locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un corpo unico.



CRITICITA' DA SEGNALARE

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90887/12652 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003 ai nn. 65806/42968, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficario deve avere residenza nel Comune di Milano.

È presente una leggera infiltrazione sul plafone dell'immobile.

LOTTO 004

(Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****10.3. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via degli Abeti n.6 autorimessa posta al piano interrato composta da un posto auto.

10.4. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di proprietà superficaria dell'immobile di XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione, CF XXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Comune di Milano per la proprietà dell'area

10.5. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 7)

Intestati: XX XXXX XXX XXXX XX **A.r.l.** proprietà superficaria 100/100

dati identificativi: **fg. 456 part. 156 sub. 52**

dati classamento: categoria C/6, classe 8, consistenza 24mq, rendita 163,61€

Indirizzo: Via degli Abeti 6

Dati derivanti da: visura storica



10.6. Coerenze

dell'autorimessa: a nord: corsello comune; a est: altra proprietà; a sud: terrapieno; a ovest: scala comune

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

11.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano MI

Fascia/zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato In's in Via delle Betulle 12 a 150m circa, farmacia Lloyds Comunale in Via delle Betulle 36 a 150m circa; Istituto Comprensivo di Via delle Betulle in Via delle Betulle 17 a 150m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 63 (De Angeli - Muggiano) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km circa svincolo A50 Cusago.

11.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica di un piano interrato.

- struttura: c.a.;
- facciate: contro terra;
- accesso: cancello carraio in metallo;
- scala interna: presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

11.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Autorimessa, posta al piano interrato, composta da locale unico.

Corpo A:Autorimessa:

- esposizione: singola;
- pareti: in cemento;
- pavimenti: in cemento;



- infissi esterni: serranda basculante in metallo;
- porta d'accesso: serranda basculante in metallo;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non esistente;
- imp. termico: non esistente;
- servizi igienici: non presenti;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,5 circa;
- condizioni generali dell'autorimessa: sufficienti.

11.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia ovest di Milano, nel quartiere Olmi, a ridosso dei quartieri Muggiano e Baggio, in prossimità della direttrice Via Ferruccio Parri.

11.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

11.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

11.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

12.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato, si è rinvenuto che l'immobile è occupato senza titolo.

12.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate (**all. 5**).

4 PROVENIENZA (**all. 6**)

13.1. Attuali proprietari

XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione - proprietà superficiaria per la quota di 1/1 dal



30.07.2003.

In forza di atto di convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90888/12653 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003.

Il Comune di Milano detiene la proprietà dell'area.

13.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di Comune di Milano per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Massimo D'Amore notaio in Milano MI alla data del 23.12.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 10.03.2025 si evince:

19.1. 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**

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90888/12653 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficario deve avere residenza nel Comune di Milano.

Eventuali note:

Nessuna



19.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura• **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 19.05.2015 ai nn. 26304/4153
a favore di Condominio Betulle Ovest con sede in Milano MI
contro XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 14.11.2024 rep. 26255 trascritto il 05.12.2024 ai nn. 82100/60900 contro Le
XXXXXX XXX XXXX XXX A.r.l. in liquidazione per la quota di 1/1 del diritto di superficie in
favore di Condominio Betulle Ovest con sede in Milano MI

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

19.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Scarpellini con sede in Milano MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 23,19

20.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 500,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 5.490,80€ al 30.09.2024.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

20.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciute

20.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2003.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI 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 vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90888/12653 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

21.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Permesso di costruire del 30.07.2003 prot. n.000029/2003;
- Parere tecnico favorevole, determina dirigenziale del 27.06.2003 n.2.010.766.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

21.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

21.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

8 CONSISTENZA

22.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq	24,00	1,00	24,00
TOTALE		24,00		24,00
		mq lordi		mq commerciali

9 STIMA

23.1. 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 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.

23.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO che dà quotazioni da 1.100,00€ a 1.600,00€ al mq.
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (800,00€ - 1.400,00€ al mq).

23.3. Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
autorimessa	C6	24,00	1.000,00	€ 24.000,00
			Totale	€ 24.000,00

23.4. 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 € 24.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 1.200,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 1.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 004 al netto delle decurtazioni LIBERO € 21.800,00

Prezzo base d'asta Lotto 004 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 16.000,00

Nota: 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 locato



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un corpo unico.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90888/12653 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficario deve avere residenza nel Comune di Milano.

È presente una leggera infiltrazione sul plafone dell'immobile.

LOTTO 005

(Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A**13.3. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via degli Abeti n.6 autorimessa posta al piano interrato composta da un posto auto.

13.4. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di proprietà superficaria dell'immobile di XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione, CF XXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Comune di Milano per la proprietà dell'area

13.5. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 7)

Intestati: XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. proprietà superficaria 100/100

dati identificativi: **fg. 456 part. 156 sub. 65**

dati classamento: categoria C/6, classe 8, consistenza 20mq, rendita 136,34€

Indirizzo: Via degli Abeti 6



Dati derivanti da: visura storica

13.6. Coerenze

dell'autorimessa: a nord: terrapieno; a est: altra proprietà; a sud: corsello comune; a ovest: altra proprietà

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

14.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano MI

Fascia/zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato In's in Via delle Betulle 12 a 150m circa, farmacia Lloyds Comunale in Via delle Betulle 36 a 150m circa; Istituto Comprensivo di Via delle Betulle in Via delle Betulle 17 a 150m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 63 (De Angeli - Muggiano) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km circa svincolo A50 Cusago.

14.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica di un piano interrato.

- struttura: c.a.;
- facciate: contro terra;
- accesso: cancello carraio in metallo;
- scala interna: presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

14.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Autorimessa, posta al piano interrato, composta da locale unico.

Corpo A:

Autorimessa:

- esposizione: singola;



- pareti: in cemento;
- pavimenti: in cemento;
- infissi esterni: serranda basculante in metallo ad azionamento elettrico;
- porta d'accesso: serranda basculante in metallo ad azionamento elettrico;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non esistente;
- imp. termico: non esistente;
- servizi igienici: non presenti;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,5 circa;
- condizioni generali dell'autorimessa: sufficienti.

14.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia ovest di Milano, nel quartiere Olmi, a ridosso dei quartieri Muggiano e Baggio, in prossimità della direttrice Via Ferruccio Parri.

14.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

14.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

14.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

15.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato, si è rinvenuto che l'immobile è occupato senza titolo.

15.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate (**all. 5**).



4 PROVENIENZA (all. 6)**16.1. Attuali proprietari**

XX XXXX XXX XXXX XX A.r.l. in liquidazione - proprietà superficiaria per la quota di 1/1 dal 30.07.2003.

In forza di atto di convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90888/12653 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003.

Il Comune di Milano detiene la proprietà dell'area.

16.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di Comune di Milano per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Massimo D'Amore notaio in Milano MI alla data del 23.12.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 10.03.2025 si evince:

24.1. 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**

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90888/12653 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficiario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficiario deve avere residenza nel Comune di Milano.



Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14.11.2024 rep. 26255 trascritto il 05.12.2024 ai nn. 82100/60900 contro Le XXXXXX XXX XXXX XXX A.r.l. in liquidazione per la quota di 1/1 del diritto di superficie in favore di Condominio Betulle Ovest con sede in Milano MI

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

24.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Scarpellini con sede in Milano MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 17,90

25.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 400,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 136,29€ al 30.09.2024.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

25.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciute

25.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2003.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90888/12653 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

26.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Permesso di costruire del 30.07.2003 prot. n.000029/2003;
- Parere tecnico favorevole, determina dirigenziale del 27.06.2003 n.2.010.766.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

26.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

26.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

8 CONSISTENZA**27.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq	20,00	1,00	20,00
TOTALE		20,00		20,00
		mq lordi	mq commerciali	



9 STIMA**28.1. 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 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.

28.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 zona: sub-urbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO che dà quotazioni da 1.100,00€ a 1.600,00€ al mq.

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (800,00€ - 1.400,00€ al mq).

28.3. Valutazione LOTTO 005

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
autorimessa	C6	20,00	1.000,00	€ 20.000,00
			Totale	€ 20.000,00

28.4. 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	€ 20.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi	€ 1.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 800,00

Prezzo base d'asta Lotto 005 al netto delle decurtazioni LIBERO € 18.200,00

Prezzo base d'asta Lotto 005 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 14.000,00

Nota: 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 locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un corpo unico.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Sull'immobile gravano i vincoli compresi nella convenzione per costituzione del diritto di superficie in autentica Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo di Milano in data 30.07.2003 rep. nn. 90888/12653 trascritto a Milano 1 in data 31.07.2003, dove sono inseriti vari articoli tra i quali: l'art. 2 che indica la durata del diritto di superficie, l'art. 3 relativo all'ambito di influenza, l'art. 14 relativo al prezzo di cessione del diritto superficario e l'art. 15 relativo alla pertinenzialità.

In particolare:

L'art. 2 indica che la durata è di 90 anni a partire dalla stipula della convenzione 30.07.2003 e non è prevista la possibilità di riscatto ed acquisto della piena proprietà.

L'art. 15 indica che occorre comunque dare notizia al Comune di Milano di ogni trasferimento di proprietà (mail: MTA.ParkInterrati@comune.milano.it) e che il proprietario del diritto superficario deve avere residenza nel Comune di Milano.

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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 li: 07/08/2025

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Visure storiche.

