

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 258/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Maria Burza**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: box in Milano Via Filelfo n. 5



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

Beni in Milano Via Filelfo 5, piano S3

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 260, particella 168, subalterno 96

Stato occupativo

In occasione del sopralluogo esperito in data 25 giugno 2025, l'accesso all'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata è stata aperta con l'ausilio del fabbro e alla presenza del Custode Avv. Alfonso Martucci. L'immobile era ingombro di oggetti vari.

Contratti di locazione

Interpellata l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di MILANO, quest'ultima non ha dato allo stato riscontro.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 87.000,00



LOTTO 001**(Autorimessa - box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Autorimessa/box insistente al piano S3 del fabbricato condominiale in Comune di Milano, all'indirizzo di Via Filelfo n. 5, della superficie catastale di 21 mq, identificato catastalmente al fg. 260, mapp. 168, sub 96.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

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

Intestati:

Proprietà: **1/1**

Dati identificativi: **fg. 260 part. 168 sub. 96**

Dati classamento: categoria **C/6**, classe 7, consistenza 21 mq, rendita catastale € 206,07.

Indirizzo: Via Filelfo n. 5, piano S3.

La planimetria catastale dell'autorimessa/box depositata in data 25/06/2004 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco.

1.4. Coerenze come desunte dall'atto di provenienza.

Dalla planimetria catastale si rileva che le coerenze dell'unità immobiliare sono le seguenti:

box: intercapedine comune, sub 97, spazio comune di manovra, sub 95

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano.

Fascia/zona (OMI): C17 - Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.



Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, farmacie, ufficio postale, scuole pubbliche.

Principali collegamenti pubblici: Metro M5 - fermata Domodossola FN, circa 300 m.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3Km dall'imbocco autostrada A4/E64 verso Torino/Tangenziale Ovest/Bologna/Genova.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'autorimessa/box è parte di un complesso condominiale, posto al piano S3.

Si evidenzia che lo scrivente ha fatto richiesta all'Ufficio Notarile della copia dell'atto di compravendita, allo stato l'istanza non è stata ancora riscontrata.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita – Sezione D – si rileva: "nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio come indicate dall'art. 1117 c.c. e dettagliatamente specificate nel regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali ed elenco patti speciali, che trovasi allegato sotto la lettera "a" all'atto 21.7.2004 n. 44445/9594 rep. a rogito dr. Francesco Gallizia, in ragione di 2,94/1.000 per il box."

Si evidenzia che lo scrivente ha fatto richiesta della documentazione edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano; istanza che allo stato non è stata riscontrata

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Box/Autorimessa, posto al piano S3, di altezza interna pari a 2,70 m e di superficie utile interna pari a circa 20,00 mq.

Appartamento (piano rialzato):

- esposizione: nord;
- pareti: in blocchetti di cls faccia vista;
- pavimenti: in calcestruzzo grezzo lisciato,
- soffitti: solaio in cls prefabbricato;
- infissi esterni: serramento metallico;
- porta d'accesso: porta basculante.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato in cui insiste l'autorimessa/box è ubicato in una zona dotata di negozi e servizi primari, è collegata con il centro città dalla linea metropolitana M5.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

2.5 Certificazioni energetiche:

/

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

/

2.7 Certificazioni di idoneità statica

/



3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo esperito in data 25 giugno 2025, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era ingombra di oggetti.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di MILANO, allo stato non ha ancora riscontrato l'istanza dello scrivente.

4 PROVENIENZA

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile datato 07/03/2025, in allegato al fascicolo di causa.

4.1 Attuale proprietario

Autorimessa/box – piano S3

proprietaria per la quota di 1/1;

- in forza di atto di compravendita a rogito 26 ottobre 2004 del Notaio Dott. Francesco Gallizia rep. di repertorio, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 04/11/2004

4.2 Precedenti proprietari

Autorimessa/box – piano S3

Tanto è quanto si evince dalla Certificazione Notarile prodotta in allegato al fascicolo di parte.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti, a firma del Notaio Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) datato 07/03/2025, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 11 novembre 2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna



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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Nessuna

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione

Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 08/04/2019

Pignoramenti

Pignoramento

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 26/02/2025

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3 **Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO (all. 8)

Il condominio è amministrato dall'Amministratore pro tempore

6.1 **Spese di gestione condominiale**

Le spese desunte dall'atto di pignoramento

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi e 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.

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

6.2 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

/



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 13)**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

Si evidenzia che lo scrivente ha fatto richiesta della documentazione edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano; istanza allo stato non è ancora stata riscontrata.

7.2 Conformità edilizia:

Si evidenzia che lo scrivente ha fatto richiesta della documentazione edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano; istanza allo stato non è ancora stata riscontrata.

7.3 Conformità catastale:

In occasione del sopralluogo esperito in data 25 giugno 2025 l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata è risultata **conforme** alla planimetria catastale depositata in data 26/06/2004.

8 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Indici mercantili

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa/box	mq.	23,0	100%	23,0
		23,0		23,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1 Criterio di stima**

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è



l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Corpo", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel corpo, per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del corpo. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del corpo.

Per il caso in trattazione, previo accesso alla Conservatoria di Milano¹ sono stati individuati tre comparabili con caratteristiche tecnico-economiche simili all'immobile da stimare.

9.2 Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano¹

9.3 Valutazione LOTTO 001

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: ottobre 2023

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: autorimessa/box – mq 23,00.

Indirizzo: Milano - Via Filelfo

Prezzo: 70.000,00 Euro

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: luglio 2023

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: autorimessa/box – mq 23,00.

Indirizzo: Milano - Via Filelfo

Prezzo: 70.000,00 Euro

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: ottobre 2024

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: autorimessa/box - mq 23,00.

Indirizzo: Milano - Via Filelfo

Prezzo: 86.787,00 Euro



TABELLA PREZZI MARGINALI

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	-669,40	-€ 669,40	-€ 829,93
Superficie principale (mq)	€ 2.358,49	€ 2.358,49	€ 2.358,49
Livello di Piano (n.)	€ 350,00	€ 350,00	€ 431,78
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	70.000,00	70.000,00	86.787,00
Data (mesi)	16.734,97	18.743,17	10.789,09
Superficie principale (mq)	0,00	0,00	-2.358,49
Livello di Piano (n.)	-700,00	-700,00	-863,55
Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	86.034,97	88.043,17	94.354,05

SINTESI DI STIMA

D% = (max-min)/min < 10%		9,67%	<10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	87.039,07	2,33%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	89.477,40	9,67%	<10%

Valore corpo A (media dei prezzi corretti):

89.477,40 €

Divergenza:

9,67%

<

10 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 001:

Valore autorimessa/box:

mq 23 x € 3.890,32

89.477,49 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

89.470,00 €

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

89.470,00 €

Si evidenzia che la stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	89.470,00
--------------------	------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.473,50
--	--------------------

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 2.000,00
---	------------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 86.996,50
--	-------------

arrotondato	€ 87.000,00
--------------------	--------------------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00
---	--------

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive.

Il sottoscritto ing. Anna Guerriero dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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 li: 18 novembre 2025

L'Esperto Nominato

Ing. Anna Guerriero

