

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 810 / 2022**

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

### **RELAZIONE DI STIMA**

**unità immobiliari in MILANO**

**Via Emilio Broglio n. 10**

**PARTE SECONDA**

--- LOTTO 13 ---

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 –palestra posta al piano terreno rialzato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 725

dati classamento: cat. C/4 - classe 2 – consistenza mq. 40 - superficie

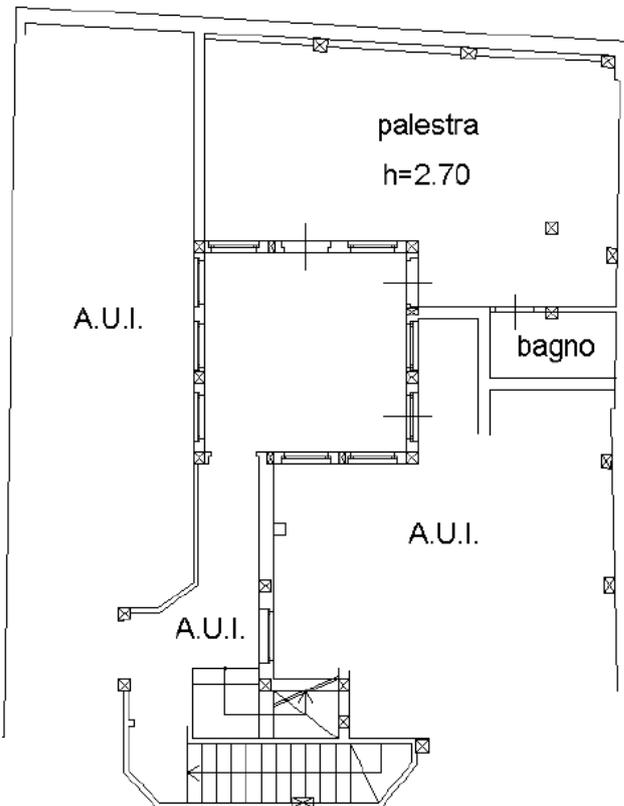
catastale: mq. 49 - Rendita: Euro 318,14.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano T

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

**Coerenze da nord in senso orario:**

proprietà di terzi al mapp. 10 - proprietà di terzi al mapp. 22 – altra unità al sub. 724 - corte comune sub. 750 – corridoio comune Sub. 763 – altra unità al sub. 759.



**Stralcio plan catastale anno 2012**



*Planimetria fuori scala*



**Stralcio estratto mappa catastale**

**Fig. 130 Milano**



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Unità immobiliare prevista ad uso palestra – a sopralluogo rilevata come adi-

bita ad uso abitativo; descritta a progetto e a catasto come formata da un unico vano dotato di servizio igienico, è suddivisa in 2 locali con antibagno e bagno; quest'ultimo è stato ricavato all'interno di quello che avrebbe dovuto essere il vano palestra ed il bagno previsto a progetto non risulta nella realtà far parte dell'unità immobiliare che, quindi, è attualmente di minor superficie di quanto ufficialmente rappresentato.

**2.4. Certificazioni energetiche:** non presente

**2.5. Breve descrizione della zona:**

Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

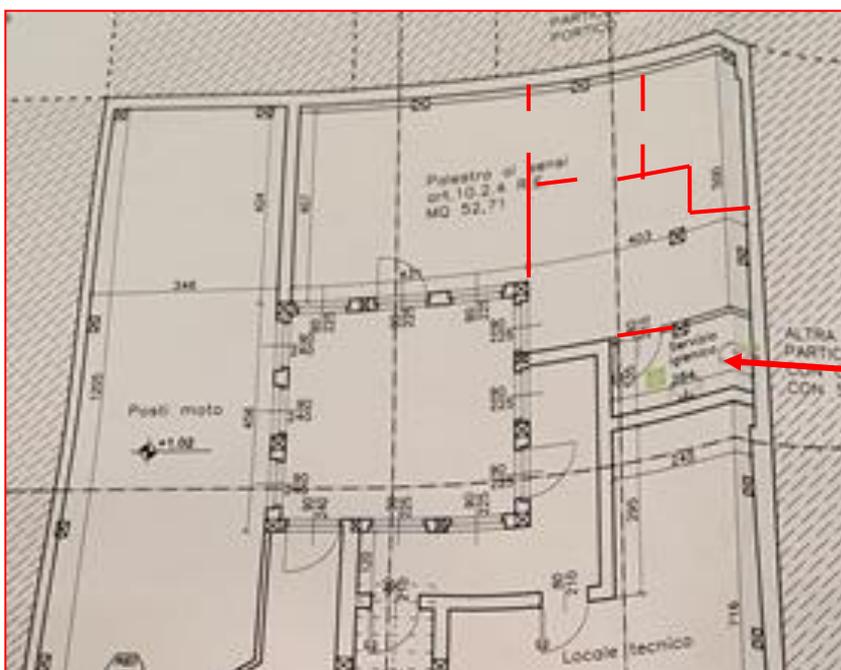
**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma centralizzato con contabilizzazione autonoma - sanitario - gas - elettrico

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:**

Intervento di recente realizzazione - non occorrente

----- PLANIMETRIA -----



**PALESTRA**

**Superficie mancante**

### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione relativi al subalterno in questione. (all. 3).

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep. 18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al N. 1499.

#### 4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n. 94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17 agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari ante ventennio.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

**5.1.A Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbrica-

to, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX  
contro XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

**Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca non grava sul sub. 725.**

**Pignoramenti**

**Pignoramento** del 4 luglio .2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà  
1/1 in favore di XXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:  
subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 -  
729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 -  
759 - 760 - 761 - 762.

**Il Pignoramento grava sul sub. 725.****Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

**Il sub. 725 non risulta vincolato****6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

MM. 21,24

### Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.150 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 3.428,91  
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX,  
Liquidatore di XXXXXXXXXXXXX.

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.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 – appartamento al sub. 730.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.**

Ciò riguarda sia l'utilizzo, sia la disposizione interna degli ambienti, sia l'estensione, che risulta ridotta probabilmente a favore del confinante sub. 724, non oggetto di codesta Procedura.

**La scrivente ne ritiene necessaria la rimessa in pristino, evidenziando che essa coinvolge un'altra unità immobiliare, peraltro indicata nella pratica comunale quale “vano tecnico” e in quella catastale quale “deposito”, di proprietà di un terzo estraneo alla Procedura.**

L'unità immobiliare, graficamente individuata nella **Convenzione trascritta e stipulata con il Comune di Milano** (atto notaio XXXXXX rep. 111621/32421 del 30/10/2009) e secondo i vecchi dati catastali dell'immobile poi demolito, risulta definita quale sub. 725 dagli atti di identificazione catastale pure trascritti. La sua superficie lorda è di mq 52,71, a fronte degli attuali 45 circa. Secondo la Convenzione ha destinazione a “palestra” di servizio a tutte le unità immobiliari dello stabile; pertanto ha caratteristica di “parte comune” e come tale la scrivente ritiene che avrebbe dovuto essere catastalmente destinata a

“Bene Comune Censibile” e di conseguenza non più intestata a XXXXXXXXX .

Il regolamento di condominio, qui allegato e di cui si riporta stralcio, pur riconoscendo la palestra al sub. 725 quale parte comune, l'attribuisce in uso esclusivo al medesimo proprietario del confinante sub. 724 (peraltro definito quale “locale tecnico” sia a progetto sia a catasto).

Si riportano gli artt. 1 e 3 del vigente Regolamento Condominiale.

**Art. 1) Obbligo del regolamento**

Il presente regolamento è obbligatorio per ogni Condomino e per tutti gli eventuali locatari.

Esso costituisce parte integrante di tutti gli atti futuri di trasferimento, successione, divisione, costituzione di usufrutto, di locazione etc.

Non si possono modificare le disposizioni relative alla determinazione della proprietà esclusiva, se non per l'eventuale correzione di errori materiali.

**Art. 3) Proprietà esclusiva**

Costituiscono oggetto di proprietà esclusiva:

- a) gli appartamenti;
- b) le autorimesse private;
- c) i posti moto;
- d) i balconi e le terrazze a livello;
- e) i giardini;
- f) le cantine;
- g) il lastrico solare;
- h) il locale tecnico sub 724
- i) tutto quanto risultante dagli atti notarili di acquisto delle singole unità immobiliari;
- j) in particolare quanto segue:

- a. I Condomini prendono atto ed accettano, per sé successori ed aventi causa, che i locali condominiali al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati con il mappale 40 subalterno 725, nonché la proporzionale quota di corte di pertinenza degli stessi, di cui al subalterno 750, sono e resteranno gratuitamente a servizio esclusivo perpetuo della porzione immobiliare di cui al mappale 40 subalterno 724. Le spese ordinarie, straordinarie e relativi consumi del sub 725 e 750 saranno a totale carico del sub 724. Il proprietario del sub 724 si impegna a rimborsare al condominio qualsiasi tassa diretta ed indiretta a carico dei sub 725 e 750 (IMU ecc.ecc.).

La scrivente ritiene che, successivamente alla restituzione della superficie del bagno attualmente inglobata nel sub. 724, si potrà procedere alla rimessa in

pristino dell'unità immobiliare come da progetto, con un **costo indicato in € 14.000,00** oneri fiscali compresi.

Per la pratica catastale relativa alla corretta attribuzione del bene si prevedono **costi professionali per € 600,00** oneri fiscali compresi.

## 8 CONSISTENZA

L'unità immobiliare, come individuata a catasto e a progetto, si dovrebbe comporre di un unico vano con bagno.

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza considera la superficie come da Convenzione, la superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali e comunali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna – il coefficiente è stato applicato in rapporto con le destinazioni abitative dell'immobile - come segue:

#### Superficie da Convenzione

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
palestra	mq.	53,00	33%	17,50

<b>Superficie Lorda commerciale Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>53,00</b>
<b>Superficie Virtuale</b>	<b>mq.</b>	<b>17,50</b>

### 9.1 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 e 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 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.

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Residenza

Abitazione di tipo civile stato normale

Valore mercato da € 1.900,00 /mq a € 2.800,00 / mq.

stato ottimo

Valore mercato da € 2.850,00 /mq a € 4.400,00 / mq.

**BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:

Residenza Valori attuali - medio € 3.394 / mq.  
massimo € 3.936 / mq.

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 3.750,00.**

**9.2 Valutazione LOTTO UNICO****Superficie da Convenzione**

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
palestra	T	17,50	3.750,00	65.600,00

**a. 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 dalla scrivente.

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>65.600,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>3.300,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:</b>	<b>€</b>	<b>14.600,00</b>
<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>4.300,00</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€</b>	<b>43.400,00</b>

--- LOTTO 14 ---

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – appartamento d'abitazione posto al piano primo del corpo di fabbrica interno cortile, con annessa corte di proprietà.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 729

dati classamento: cat. A/3 - classe 5 – consistenza vani 3 - superficie

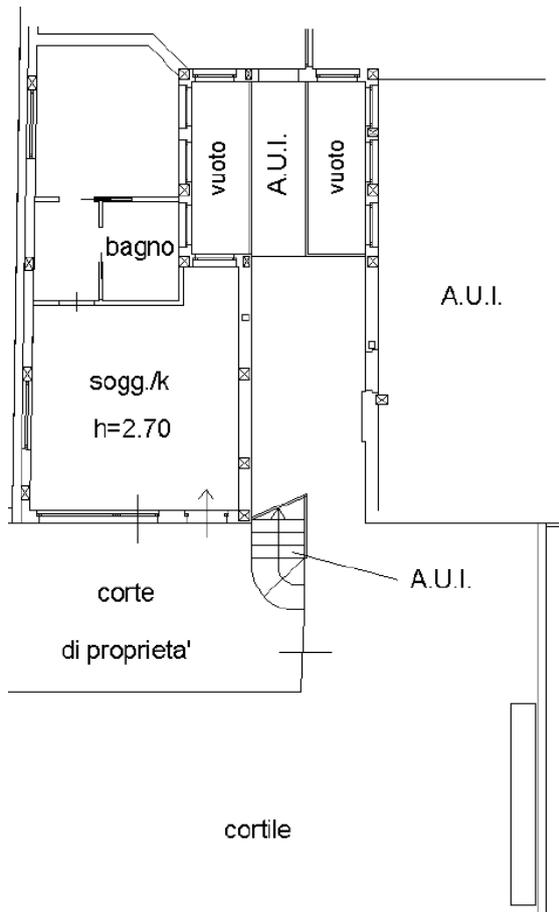
catastale: mq. 51 – 53 - Rendita: Euro 480,30.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano 1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

**Coerenze da nord in senso orario:**

altra unità al sub. 730 – vuoto su cortile - scala di accesso ad altra unità – cortile comune al mapp. 752 - proprietà di terzi al mapp. 16.



**Stralcio plan catastale anno 2012**

*Planimetria fuori scala*



**Stralcio estratto mappa catastale**

**Fg. 130 Milano**

**1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
  
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne** (all. 2. fotografie)

**Appartamento bilocale, costituito da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno/antibagno, bagno con finestra, camera;** con le seguenti finiture: pavimentazione in simil parquet - pareti (con inserti in muratura a vista) e plafoni finiti a gesso e tinteggiati - bagno con pavimento e pareti piastrellati e n. 4 sanitari (doccia compresa)– serramenti in pvc con vetrocamera con tapparelle elettriche.

Impianti: predisposizione splits – elettrico sottotraccia – idrico sanitario – riscaldamento a termosifoni – gas (angolo cottura).

Si segnala che è presente un ribasso parziale a soffitto nella zona giorno lato ingresso, per cui l'altezza utile è ridotta a mt 2,67, non regolamentari. Se ne prevede la rimozione, il cui importo eseguo non viene quantificato.

### **2.4. Certificazioni energetiche:**

Come da allegato, l'APE risulta scaduto, essendo stato presentato nell'anno 2012 ed avendo validità decennale.

### **2.5. Breve descrizione della zona:**

Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas - elettrico

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:** Intervento di recente realizzazione – non occorrente

## ----- PLANIMETRIA -----

## APPARTAMENTO



All'appartamento risulta catastalmente annessa in proprietà l'antistante piccola area di corte.

### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società. Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione (all. 3 ), alla società

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la durata di anni 4+4 rinnovabili - dal 01/06/2022 al 31/05/2026, per un corrispettivo annuo di € 3.000,00.

Il tutto come precisato al punto 10.

#### 4 PROVENIENZA (all. 4)

##### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep. 18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al N. 1499.

##### 4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.

94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17 agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX – proprietà  
1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XX - proprietari ante ventennio.

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)**

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- 5.1.A. Misure Penali.** Nessuna risultante.
- 5.1.B. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuna risultante.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.**

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e., salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XX C.F. XXXXXXXXXXXXX  
contro XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 –  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

**Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 729.**

## **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà  
1/1 in favore di XXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 -  
729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 -  
759 - 760 - 761 - 762.

**Il Pignoramento grava sul sub. 729.**

### **Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

#### **Il sub. 729 risulta vincolato**

### **6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 44,89

#### **Spese di gestione condominiale**

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.050 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 14.676,91  
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXXXX.

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.

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a re-

sidenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012.

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 - appartamento sub. 730.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.**

Si precisa che la delimitazione del cortiletto di proprietà non figura sul progetto comunale e non è rilevabile in loco; detta area di pertinenza **risulta indicata solo sulla planimetria catastale** (e non è individuata con proprio mappale).

L'estensione della sua superficie non risulta quindi precisata.

Relativamente alla sistemazione del cortile comune, si rileva inoltre che non risulta oggi presente la piantumazione prevista a progetto.

## 8 CONSISTENZA

**L'appartamento si compone di 2 vani con antibagno e bagno, oltre a piccolo cortile.**

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna, e comprensiva della piccola area di pertinenza (non meglio identificata) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
appartamento di abitazione	mq.	53,00	100%	53,00
<b>Superficie Lorda commerciale Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>53,00</b>	
<b>Superficie Virtuale</b>		<b>mq.</b>	<b>53,00</b>	

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
appartamento di abitazione	mq.	53,00	100%	53,00

<b>Superficie Lorda commerciale Totale</b>		<b>mq.</b>	<b>53,00</b>
--	--	------------	--------------

<b>Superficie Virtuale</b>		<b>mq.</b>	<b>53,00</b>
----------------------------	--	------------	--------------

## 9 STIMA

### 9.1 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 e 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 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. Nel caso in oggetto, si rileva come il fabbricato sia stato concepito con requisiti non ordinari, soprattutto per la zona, anche se l'attuale stato di manutenzione non risulta ottimale. Da considerare l'appetibilità in zona universitaria di appartamenti di limitata superficie.

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Residenza

Abitazione di tipo civile stato normale

Valore mercato da € 1.900,00 /mq a € 2.800,00 / mq.

stato ottimo

Valore mercato da € 2.850,00 /mq a € 4.400,00 / mq.

### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:

Residenza Valori attuali - medio € 3.394 / mq.

massimo € 3.936 / mq.

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 3.750,00.**

## **9.2 Valutazione LOTTO UNICO**

<b>descrizione</b>	<b>piano</b>	<b>Sup virtuale Mq.</b>	<b>Valore €/mq.</b>	<b>Valore Totale €</b>
<b>residenza</b>	<b>1</b>	<b>53,00</b>	<b>3.750,00</b>	<b>198.750,00</b>

### **a. 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 dalla scrivente.

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€ 198.750,00</b>
---------------------	---------------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€ 9.950,00</b>
--	-------------------

<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:</b>	<b>€ 0</b>
---	------------

<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€ 6.100,00</b>
--	-------------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€ 182.700,00</b>
---	---------------------

<b>Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>
---

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€ 198.750,00</b>
---------------------	---------------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€ 9.950,00</b>
--	-------------------

<b>Riduzione del 20% dell'importo di € 188.800 (198.750-9.950):</b>	<b>€ 37.760,00</b>
---	--------------------

<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€ 6.100,00</b>
--	-------------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>	<b>€ 145.000,00</b>
---	---------------------

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40: 730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina) – 716 (box auto) – 717 (box auto) – 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00 oltre spese condominiali.

**La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:**

#### **Fonti d'informazione**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Appartamento Abitazione di tipo civile

stato normale Valore locazione da €/mq. mese da 6,2 a 9,3.

stato ottimo Valore locazione da €/mq. mese da 9,4 a 14,7.

#### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

Appartamento Valore locazione

Valori attuali - medio Valore locazione €/mq. mese 9,19

- massimo Valore locazione da €/mq. mese 10,51

-

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 11,00**

**(Mq. 53 x €/mq. 11,00) x 12 = € 7.000,00 all'anno oltre spese**

--- LOTTO 15 ---

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – appartamento d'abitazione posto al piano primo del corpo di fabbrica interno cortile, con annessa passerella d'accesso, di proprietà.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 730

dati classamento: cat. A/3 - classe 5 – consistenza vani 3 - superficie

catastale: mq. 53 – 55 - Rendita: Euro 480,30.

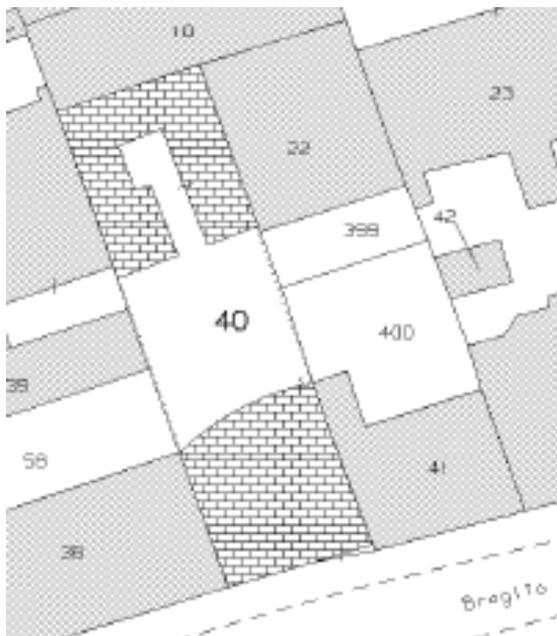
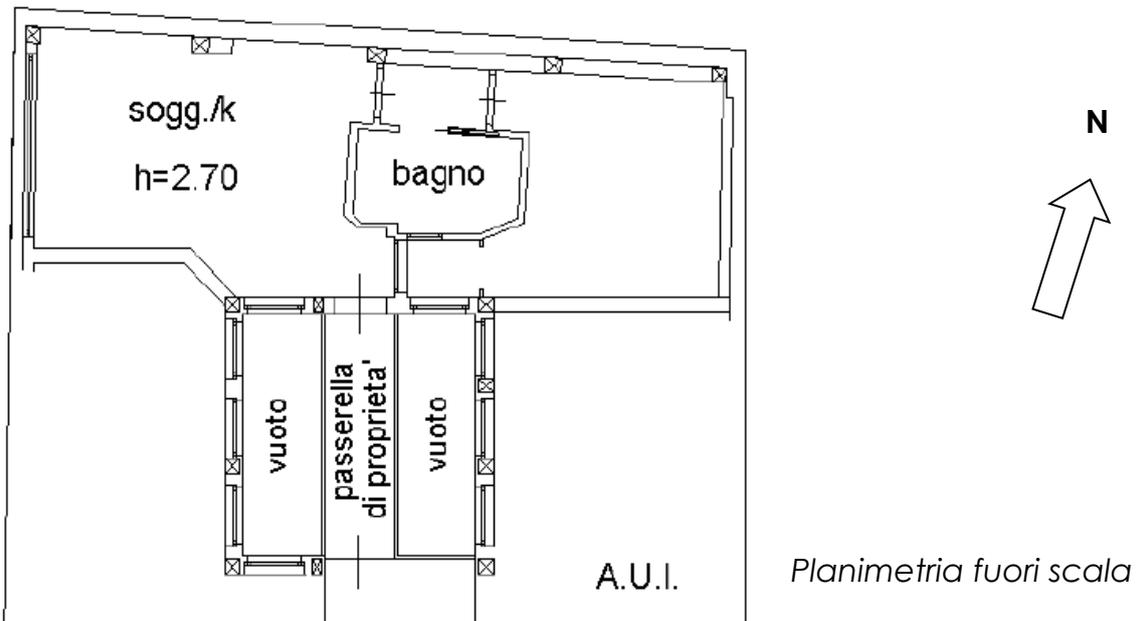
Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano 1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

**Coerenze da nord in senso orario:**

proprietà di terzi al mapp. 10 – p. di terzi al mapp. 22 - altra unità al sub. 731 e vuoto su cortile - altra unità al sub. 729 e p. di terzi al mapp. 16.

**Stralcio plan catastale anno 2012**



**Stralcio estratto mappa catastale**

**Fg. 130 Milano**

**1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN  
 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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
  
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne** *(all. 2. fotografie)*

**Appartamento bilocale, costituito da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno/antibagno, bagno privo di finestra, camera;** con le seguenti finiture: pavimentazione in simil parquet - pareti (con inserti in muratura a vista) e plafoni finiti a gesso e tinteggiati - bagno con pavimento e pareti piastrellati e n. 4 sanitari (doccia compresa)– serramenti in pvc con vetrocamera con tapparelle elettriche.

Impianti: splits *(con unità esterna su balconcino ricavato nella superficie della camera)* – elettrico sottotraccia – idrico sanitario – riscaldamento a termosifoni – gas (angolo cottura).

### **2.4. Certificazioni energetiche:**

Come da allegato, l'APE risulta scaduto, essendo stato presentato nell'anno 2012 ed avendo validità decennale.

### **2.5. Breve descrizione della zona:**

Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

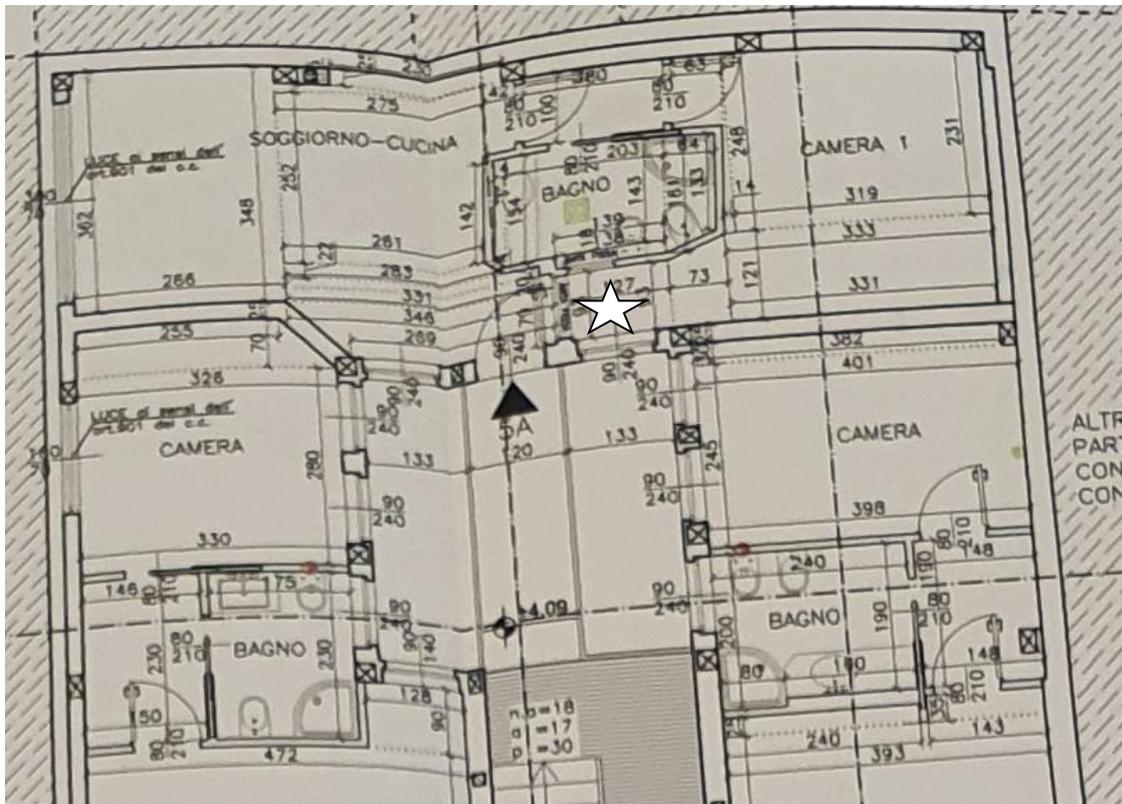
Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

### **2.7. Certificazioni di idoneità statica:**

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

## ----- PLANIMETRIA -----

## APPARTAMENTO



All'appartamento risulta catastalmente annessa in proprietà l'antistante passerella di ingresso.

Si segnala che l'appartamento attualmente risulta dotato di balconcino a rientrare, ubicato nella parte della camera presso la finestra, indicata con asterisco; grazie ad esso il bagno usufruisce di un serramento finestra.

Detta modifica dovrà essere oggetto di rimessa in pristino; quindi il bagno diverrà cieco, come previsto a progetto.

### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione. (all. 3 ), alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il contratto riguarda diverse unità immobiliari ad uso abitazione e box auto per la durata di anni 4+4 rinnovabili a partire dal 04/04/2022 al 03/04/2026 per un corrispettivo cumulativo annuo di € 15.000,00; il tutto come precisato al punto 10.

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.

Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.  
18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al  
N. 1499.

#### **4.2. Precedenti proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.  
94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17  
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep  
n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il  
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXX C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XX -  
proprietari ante ventennio.

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)**

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dalla

acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di

consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano – per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

**5.1.A. Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presen-

te atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XX C.F. XXXXXXXXXXXX  
 contro XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 –  
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

**Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 – 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 730.**

**Pignoramenti**

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà  
1/1 in favore di XXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -  
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -  
759 – 760 – 761 – 762.

### **Il Pignoramento grava sul sub. 730.**

#### **Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

### **Il sub. 730 risulta vincolato**

## 6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 39,28

### Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.600 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: - € 1.092,24  
a credito

Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio

- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXXX.

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.

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n. 144, consistono nelle

seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012-

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 – appartamento sub. 730.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano. In particolare, risulta dotata di un balconcino a rientrare, ricavato dalla riduzione di superficie della camera. Solo dopo aver proceduto alla rimessa in pristino, si potrà considerarne la regolarità e conformità.**

**Per eseguire le occorrenti opere, si valuta l'importo di € 5.000,00 oneri fiscali compresi.**

**Si segnala che occorrerà anche individuare una zona ove reinstallare l'unità esterna di condizionamento (ora sul balconcino) e procedere alla verifica**

**dell'impianto gas che figura presente sul balcone.**

Si precisa inoltre che la proprietà, come catastalmente individuata, comprende la passerella d'accesso che la collega, tramite scala esterna, al cortile comune.

## 8 CONSISTENZA

**L'appartamento si compone di 2 vani con antibagno e bagno, oltre a passerella d'ingresso.**

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna, e comprensiva della passerella, come segue:

**Destinazione      U.M.      Sup Lorda      Coeff.      Superficie Omogeneizzata**

<b>appartamento di abitazione</b>	<b>mq.</b>	<b>55,00</b>	<b>100%</b>	<b>55,00</b>
-----------------------------------	------------	--------------	-------------	--------------

**Superficie Lorda commerciale Totale      mq.      55,00**

**Superficie Virtuale      mq.      55,00**

## 9 STIMA

### 9.1 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 e 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 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. Nel caso in oggetto, si rileva come il fabbricato sia stato concepito con requisiti non ordinari, soprattutto per la zona, anche se l'attuale stato di manutenzione non risulta ottimale. Da considerare l'appetibilità in zona universitaria di appartamenti di limitata superficie.

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Residenza

Abitazione di tipo civile stato normale

Valore mercato da € 1.900,00 /mq a € 2.800,00 / mq.

stato ottimo

Valore mercato da € 2.850,00 /mq a € 4.400,00 / mq.

**BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della

zona: Residenza Valori attuali - medio € 3.394 / mq.

massimo € 3.936 / mq.

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 3.750,00.**

**9.2 Valutazione LOTTO UNICO**

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
residenza	1	55,00	3.750,00	206.250,00

**a. 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 dalla scrivente.

**VALORE LOTTO** € **206.250,00**

**Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:** € **10.300,00**

**Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:** € **5.000,00**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate**

**nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media** € **3.200,00**

**PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-** € **187.750,00**

<b>Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>
---

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€ 206.250,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€ 10.300,00</b>
<b>Riduzione del 20% dell'importo di € 195.950 (206.250-10.300):</b>	<b>€ 39.190,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:</b>	<b>€ 5.000,00</b>
<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€ 3.200,00</b>

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>	<b>€ 148.550,00</b>
---	---------------------

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

**L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura**, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00 oltre spese condominiali.

**La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:**

**Fonti d'informazione**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenda delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Appartamento Abitazione di tipo civile

stato normale Valore locazione da €/mq. mese da 6,2 a 9,3.

stato ottimo Valore locazione da €/mq. mese da 9,4 a 14,7.

**BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

Appartamento Valore locazione

Valori attuali - medio Valore locazione €/mq. mese 9,19

- massimo Valore locazione da €/mq. mese 10,51

\*

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 11,00**

**(Mq. 55 x €/mq. 11,00) x 12 = € 7.250,00 all'anno oltre spese**

\*\*\*

--- LOTTO 16 ---

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – appartamento d'abitazione posto al piano secondo del corpo di fabbrica verso strada.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 733

dati classamento: cat. A/3 - classe 5 – consistenza vani 2,5 - superficie

catastale: mq. 38 – 40 - Rendita: Euro 400,25.

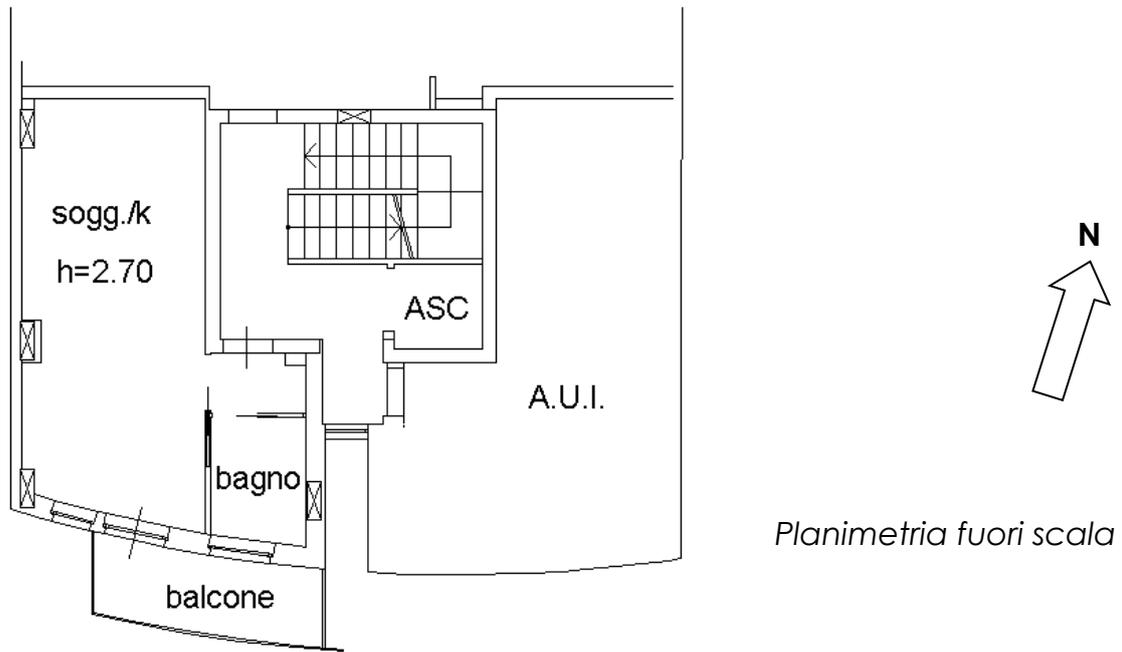
Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano 2

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

**Coerenze da nord in senso orario:**

altra unità al sub. 734 - sub. 752 parti comuni – altra unità al sub. 732 – via Broglio - p. di terzi al mapp. 38.

**Stralcio plan catastale anno 2012**



Via Emilio Broglio



**Stralcio estratto mappa catastale**

**Fg. 130 Milano**

**1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN  
 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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne** (all. 2. fotografie)

**Appartamento monolocale, costituito da disimpegno/antibagno, n. 1 vano con balcone verso strada, bagno finestrato;** con le seguenti finiture: pavimentazione in simil parquet - pareti (con inserti in muratura a vista) e plafoni finiti a gesso e tinteggiati - bagno con pavimento e pareti piastrellati e n. 4 sanitari (doccia compresa)– serramenti in pvc con vetrocamera con tapparelle elettriche.

Impianti: split – elettrico sottotraccia – idrico sanitario – riscaldamento a termosifoni – gas (angolo cottura).

*Si segnala che:*

- *il vetro di un serramento verso strada risulta lesionato;*
- *non è stata installato il serramento porta e relativo sopraluca tra ingresso/antibagno e monolocale. Necessitano fornitura e posa al fine delle regolarità igienico-sanitaria, il cui importo eseguo non viene quantificato.*

### **2.4. Certificazioni energetiche:**

Come da allegato, l'APE risulta scaduto, essendo stato presentato nell'anno 2012 ed avendo validità decennale.

### **2.5. Breve descrizione della zona:**

Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA -----

APPARTAMENTO



### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione (all. 3 ), alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Il contratto riguarda diverse unità immobiliari ad uso abitazione e box auto per la durata di anni 4+4 rinnovabili a partire dal 04/04/2022 al 03/04/2026 per un corrispettivo cumulativo annuo di € 15.000,00; il tutto come precisato al punto 10.

## 4 PROVENIENZA (all. 4)

### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' Atto di trasformazione di società N. Rep. 18333 /2620 29/11/2006-Notaio XXXXX registrato a Breno IL 6/12/2006 al N. 1499.

#### 4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n. 94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17 agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XX - proprietari ante ventennio.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano – per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

- 5.1.A. Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.**

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o desti-

nata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.;, salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XX C.F. XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

**Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 733.**

**Pignoramenti**

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà  
1/1 in favore di XXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:  
subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 -  
729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 -  
759 - 760 - 761 - 762.

**Il Pignoramento grava sul sub. 733.**

**Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova indivi-

duazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.

- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

#### **Il sub. 733 risulta vincolato**

### **6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 36,04

#### **Spese di gestione condominiale**

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.500 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 8.794,81

Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio

- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

Nessuna comunicazione.

**Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX,  
Liquidatore di XXXXXXXXXXXXX.

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è

stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012-

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 – appartamento sub. 730.

**Conformità edilizia e catastale:**

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.

**8 CONSISTENZA**

L'appartamento si compone di 1 vano con antibagno e bagno.

**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà e della superficie del balcone calcolati convenzionalmente in quota opportuna, come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
<b>appartamento di abitazione</b>	<b>mq.</b>	<b>40,00</b>	<b>100%</b>	<b>40,00</b>

<b>Superficie Lorda commerciale Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>40,00</b>
<b>Superficie Virtuale</b>	<b>mq.</b>	<b>40,00</b>

**9 STIMA****9.1 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 e 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 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. Nel caso in oggetto, si rileva come il fabbricato sia stato concepito con requisiti non ordinari, soprattutto per la zona, anche se l'attuale stato di manutenzione non risulta ottimale. Da considerare l'appetibilità in zona universitaria di appartamenti di limitata superficie.

### **Fonti d'informazione**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Residenza

Abitazione di tipo civile stato normale

Valore mercato da € 1.900,00 /mq a € 2.800,00 / mq.

stato ottimo

Valore mercato da € 2.850,00 /mq a € 4.400,00 / mq.

### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della

zona:

Residenza Valori attuali - medio € 3.394 / mq.  
massimo € 3.936 / mq.

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 3.750,00.**

## 9.2. Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
residenza	1	40,00	3.750,00	150.000,00

### a. 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 dalla scrivente.

**VALORE LOTTO** € **150.000,00**

**Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:** € **7.500,00**

**Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:** € **0**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate  
nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media** € **3.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-** € **139.500,00**

**Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:**

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>150.000,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>7.500,00</b>
<b>Riduzione del 20% dell'importo di € 142.500 (150.000-7.500):</b>	<b>€</b>	<b>28.500,00</b>
<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>3.000,00</b>

**PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato: € 111.000,00**

**10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

**L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura**, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00 oltre spese condominiali.

**La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:**

## Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Appartamento Abitazione di tipo civile

stato normale Valore locazione da € / mq. mese da 6,2 a 9,3.

stato ottimo Valore locazione da € / mq. mese da 9,4 a 14,7.

### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

Appartamento Valore locazione

Valori attuali - medio Valore locazione € / mq. mese 9,19

- massimo Valore locazione da € / mq. mese 10,51

\*

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 11,00**

**(Mq. 40 x €/mq. 11,00) x 12 = € 5.300,00 all'anno oltre spese**

\*\*\*

--- LOTTO 17 ---

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – appartamento d'abitazione posto al piano terzo del corpo di fabbrica verso strada.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 736

dati classamento: cat. A/3 - classe 5 – consistenza vani 2,5 - superficie

catastale: mq. 38 – 40 - Rendita: Euro 400,25.

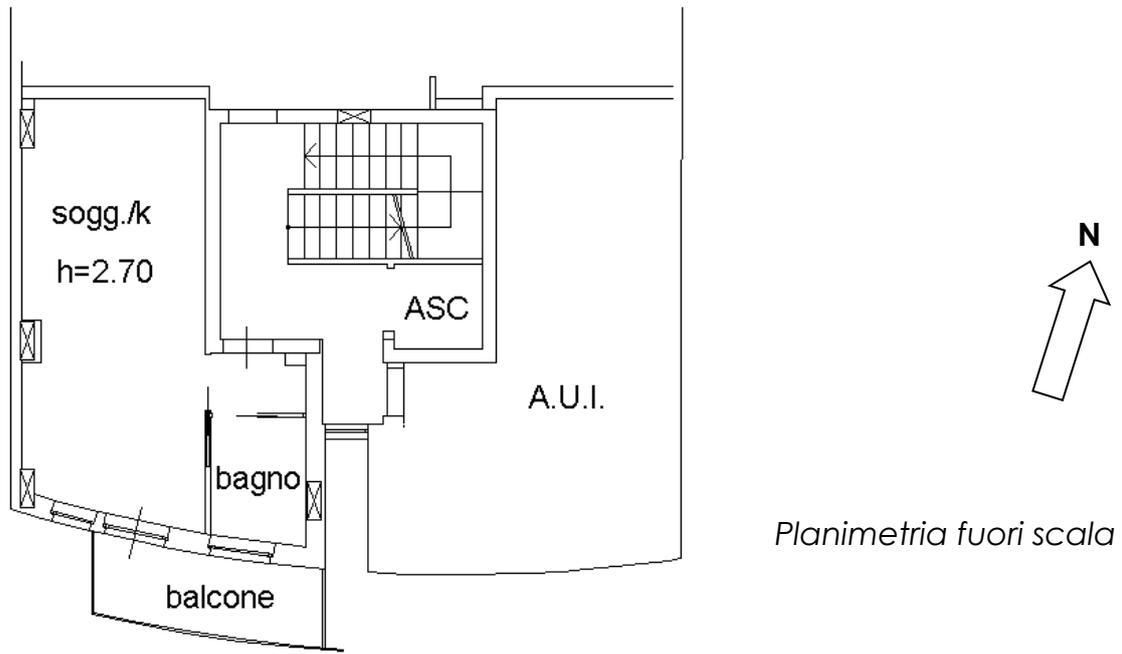
Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano 3

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

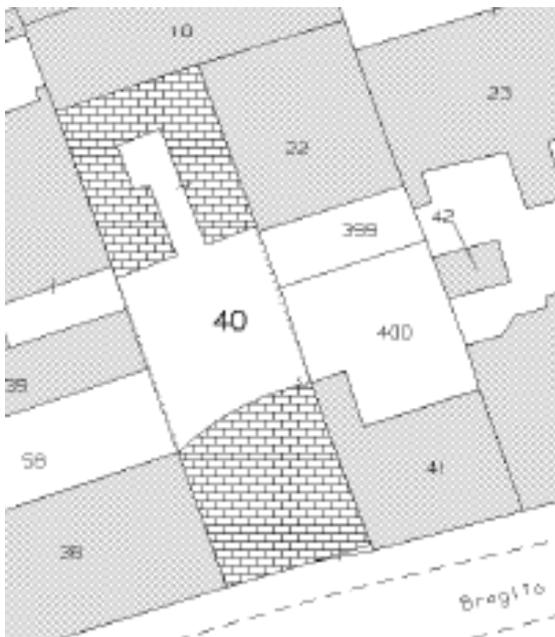
**Coerenze da nord in senso orario:**

altra unità al sub. 737 - sub. 752 parti comuni – altra unità al sub. 735 – via Broglio - p. di terzi al mapp. 38.

**Stralcio plan catastale anno 2012**



Via Emilio Broglio



**Stralcio estratto mappa catastale**

**Fg. 130 Milano**



**1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN  
 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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne** (all. 2. fotografie)

**Appartamento monolocale, costituito da disimpegno/antibagno, n. 1 vano con balcone verso strada, bagno finestrato;** con le seguenti finiture: pavimentazione in simil parquet - pareti (con inserti in muratura a vista) e plafoni finiti a gesso e tinteggiati - bagno con pavimento e pareti piastrellati e n. 4 sanitari (doccia compresa)- serramenti in pvc con vetrocamera con tapparelle elettriche.

Impianti: split – elettrico sottotraccia – idrico sanitario – riscaldamento a termosifoni – gas (angolo cottura).

*Si segnala che:*

*- il vetro di un serramento verso strada risulta lesionato*

*- è presente un ribasso parziale a soffitto nella zona giorno, per cui l'altezza utile è ridotta a mt 2,64, non regolamentari. Se ne prevede la rimozione, il cui importo eseguo non viene quantificato.*

### **2.4. Certificazioni energetiche:**

Come da allegato, l'APE risulta scaduto, essendo stato presentato nell'anno 2012 ed avendo validità decennale.

### **2.5. Breve descrizione della zona:**

Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con

contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

### ----- PLANIMETRIA -----

### APPARTAMENTO



## 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione (all. 3 ), alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXx Il contratto riguarda diverse unità immobiliari ad uso abitazione e box auto per la durata di anni 4+4 rinnovabili a partire dal 04/04/2022 al 03/04/2026 per un corrispettivo cumulativo annuo di € 15.000,00; il tutto come precisato al punto 10.

## 4 PROVENIENZA (all. 4)

### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)  
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
 Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep. 18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al N. 1499.

**4.2. Precedenti proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n. 94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17 agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari ante ventennio.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)**

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano – per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

**5.1.A. Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la de-

stinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.  
a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

**Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 736.**

**Pignoramenti**

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà

1/1 in favore di XXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 -  
729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 -  
759 - 760 - 761 - 762.

**Il Pignoramento grava sul sub. 736.**

**Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/12/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

**Il sub. 736 risulta vincolato****6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 37,94

**Spese di gestione condominiale**

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.800 circa

- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 5.464,15  
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX,  
Liquidatore di XXXXXXXXXXXXX.

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.

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012.

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima pre-

sentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 – appartamento sub. 730.

### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.**

## **8 CONSISTENZA**

**L'appartamento si compone di 1 vano con antibagno e bagno.**

### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà e della superficie del balcone calcolati convenzionalmente in quota opportuna, come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
---------------------	-------------	------------------	---------------	---------------------------------

<b>appartamento di abitazione</b>	<b>mq.</b>	<b>40,00</b>	<b>100%</b>	<b>40,00</b>
-----------------------------------	------------	--------------	-------------	--------------

<b>Superficie Lorda commerciale Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>40,00</b>
--	------------	--------------

<b>Superficie Virtuale</b>	<b>mq.</b>	<b>40,00</b>
----------------------------	------------	--------------

## 9 STIMA

### 9.1 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 e 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 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. Nel caso in oggetto, si rileva come il fabbricato sia stato concepito con requisiti non ordinari, soprattutto per la zona, anche se l'attuale stato di manutenzione non risulta ottimale. Da considerare l'appetibilità in zona universitaria di appartamenti di limitata superficie.

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Residenza

Abitazione di tipo civile stato normale

Valore mercato da € 1.900,00 /mq a € 2.800,00 / mq.  
stato ottimo

Valore mercato da € 2.850,00 /mq a € 4.400,00 / mq.

**BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:

Residenza Valori attuali - medio € 3.394 / mq.  
massimo € 3.936 / mq.

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 3.750,00.**

**9.3 Valutazione LOTTO UNICO**

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
residenza	1	40,00	3.750,00	150.000,00

**a. 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 dalla scrivente.

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>150.000,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>7.500,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:</b>	<b>€</b>	<b>0</b>
<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>3.600,00</b>

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€</b>	<b>139.000,00</b>
---	----------	-------------------

<b>Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>
---

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>150.000,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>7.500,00</b>
<b>Riduzione del 20% dell'importo di € 142.500 (150.000-7.500):</b>	<b>€</b>	<b>28.500,00</b>
<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>3.600,00</b>

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>	<b>€</b>	<b>110.400,00</b>
---	----------	-------------------

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00 oltre spese condominiali.

**La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:**

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale  
Appartamento Abitazione di tipo civile  
stato normale Valore locazione da € / mq. mese da 6,2 a 9,3.  
stato ottimo Valore locazione da € / mq. mese da 9,4 a 14,7.

### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

Appartamento Valore locazione  
Valori attuali - medio Valore locazione € / mq. mese 9,19  
- massimo Valore locazione da € / mq. mese 10,51

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 11,00**

**(Mq. 40 x €/mq. 11,00) x 12 = € 5.300,00 all'anno oltre spese**

--- LOTTO 18 ---

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – vano di cantina posto al piano interrato primo.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 738

dati classamento: cat. C/2 - classe 6 – consistenza mq. 5 - superficie

catastale: mq. 7 - Rendita: Euro 10,85.

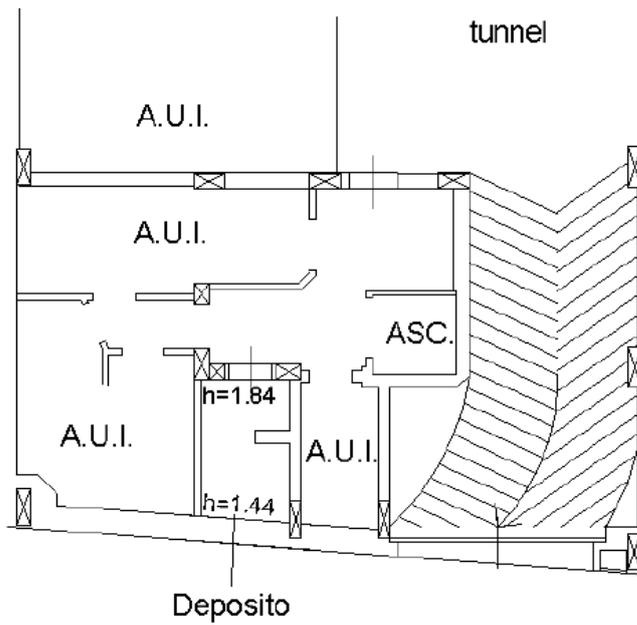
Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

**Coerenze da nord in senso orario:**

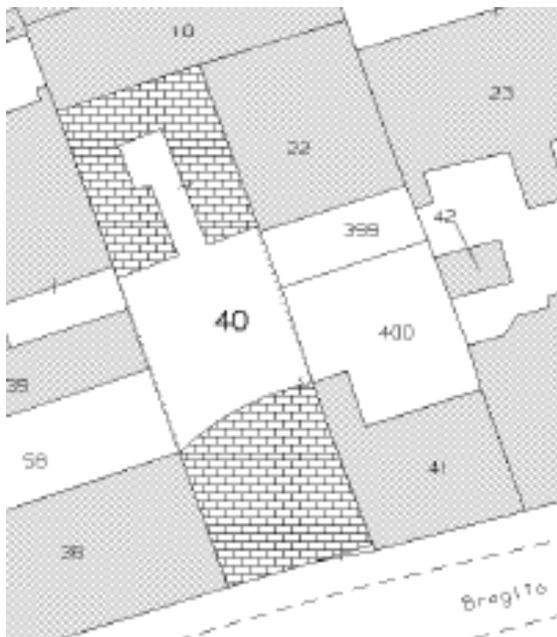
parti comuni al mapp. 747 su 2 lati – via Broglio - altro vano di cantina al sub. 739.

**Stralcio plan catastale anno 2012**



*Planimetria fuori scala*

**Stralcio estratto mappa catastale**



**Fig. 130 Milano**



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2. fotografie)*

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
  
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Vano di cantina con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta metallica – pareti parte in c.a. a vista e parte intonacate – soffitto in predalles con travi a vista – impianto elettrico interno.

Scarsissima altezza utile interna e conseguente ridottissimo uso.

**2.4. Certificazioni energetiche:** non occorrente.

**2.5. Breve descrizione della zona:**

Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

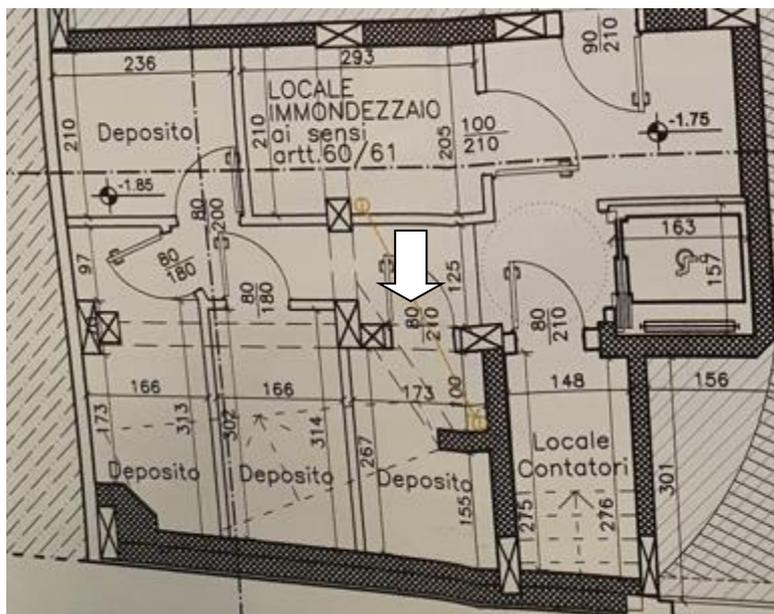
**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:**

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

### ----- PLANIMETRIA -----



### VANO DI CANTINA

### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione. (all. 3 ), alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXx Il contratto riguarda diverse unità immobiliari ad uso abitazione e box auto per la durata di anni 4+4 rinnovabili a partire dal 04/04/2022 al 03/04/2026 per un corrispettivo cumulativo annuo di € 15.000,00.

Il tutto come precisato al punto 10.

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.  
18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al  
N. 1499.

#### 4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.  
94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17  
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX – proprietà  
1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep  
n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il  
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXX C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XX -  
proprietari ante ventennio.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

**5.1.A Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg.

130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3  
– Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e., salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la

costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -  
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

**Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 738.**

## Pignoramenti

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà  
1/1 in favore di XXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -  
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -  
759 – 760 – 761 – 762.

### Il Pignoramento grava sul sub. 738.

#### Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

**Il sub. 738 non risulta vincolato**

**6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 0,77

**Spese di gestione condominiale**

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 25 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 105  
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX,  
Liquidatore di XXXXXXXXXXXX.

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.

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento

conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012-

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 - appartamento sub. 730.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.**

## 8 CONSISTENZA

**Il deposito si compone di un unico vano cantina, di limitata superficie e soprattutto di limitata altezza.**

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
--------------	------	-----------	--------	--------------------------

<b>vano cantina</b>	mq.	7,00	5 %	0,35
---------------------	-----	------	-----	------

<b>Superficie Lorda commerciale Totale</b>	mq.	0,35
--	-----	------

<b>Superficie Virtuale</b>	mq.	0,35
----------------------------	-----	------

## 10. STIMA

### 9.1 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 e 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 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.

**Fonti d'informazione**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale  
 Residenza

Abitazione di tipo civile stato normale

Valore mercato da € 1.900,00 /mq a € 2.800,00 / mq.

stato ottimo

Valore mercato da € 2.850,00 /mq a € 4.400,00 / mq.

**BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:  
 Residenza Valori attuali - medio € 3.394 / mq.

massimo € 3.936 / mq.

**9.2 Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 3.750,00.**

**Valutazione LOTTO UNICO**

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
vano cantina	S1	0,35	3.750,00	1.313,00

**a. 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 dalla scrivente.

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>1.313,00</b>
---------------------	----------	-----------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>66,00</b>
--	----------	--------------

<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>
---	----------	-------------

<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>50,00</b>
--	----------	--------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€</b>	<b>1.200,00</b>
---	----------	-----------------

<b>Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>
---

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>1.313,00</b>
---------------------	----------	-----------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>66,00</b>
--	----------	--------------

<b>Riduzione del 20% dell'importo di € 1.247 (1.313 - 66):</b>	<b>€</b>	<b>250,00</b>
--	----------	---------------

<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>50,00</b>
--	----------	--------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>	<b>€</b>	<b>950,00</b>
---	----------	---------------

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

**L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura**, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40: 730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina) – 716 (box auto) – 717 (box auto) – 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00 oltre spese condominiali.

**La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:      Fonti d'informazione**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari.      Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022      Comune: Milano      Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili      Destinazione: Residenziale

Appartamento      Abitazione di tipo civile

stato normale      Valore locazione da € / mq. mese da 6,2 a 9,3.

stato ottimo      Valore locazione da € / mq. mese da 9,4 a 14,7.

### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

Appartamento      Valore locazione

Valori attuali - medio      Valore locazione € / mq. mese 9,19

- massimo Valore locazione da € / mq. mese 10,51

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 11,00**

**(Mq. 0,35 x €/mq. 11,00) x 12 = € 46,20 all'anno oltre spese**

**Arrotondato in € 50,00 all'anno oltre spese**

## --- LOTTO 19 ---

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

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – vano di cantina posto al piano interrato primo.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 739

dati classamento: cat. C/2 - classe 6 – consistenza mq. 5 - superficie

catastale: mq. 7 - Rendita: Euro 10,85.

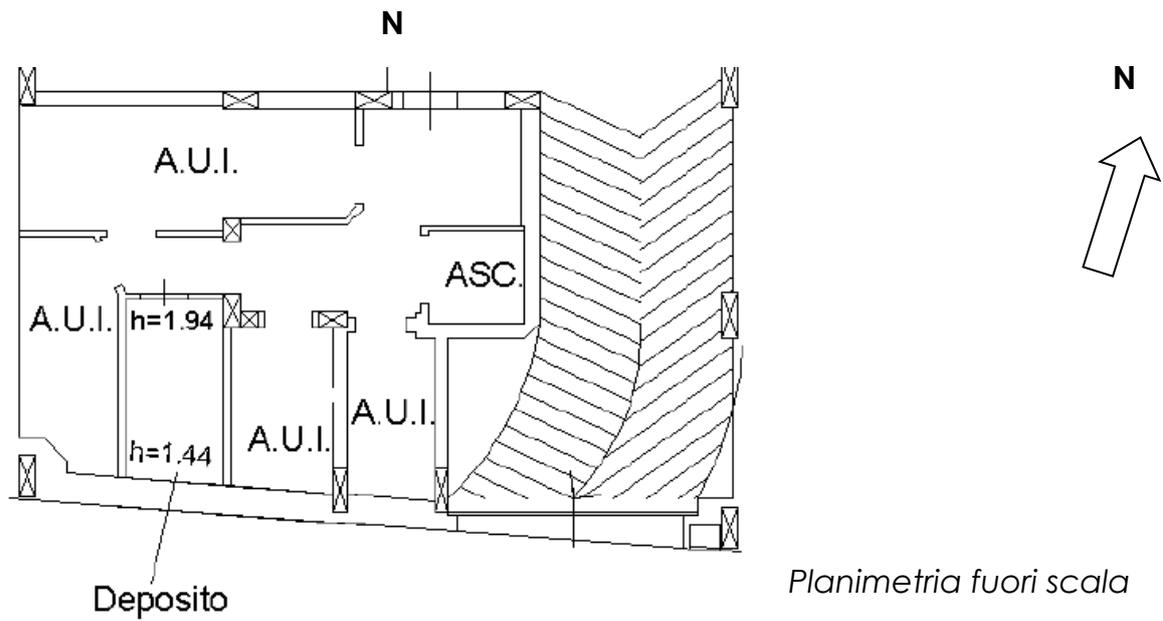
Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

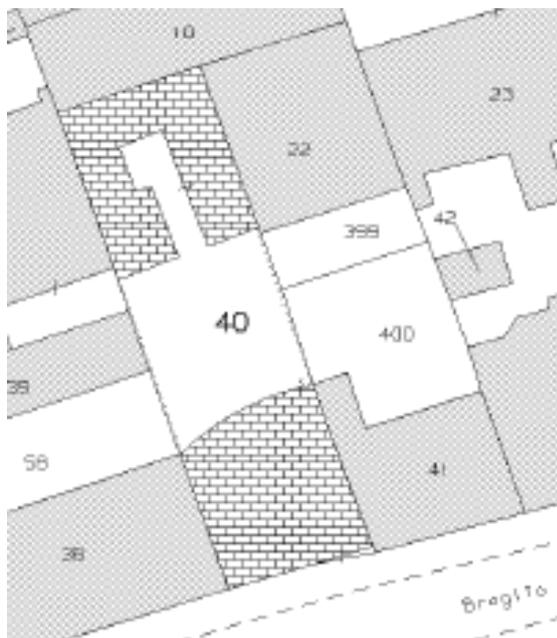
**Coerenze da nord in senso orario:**

parti comuni al mapp. 747 su 2 lati - altro vano di cantina al sub. 738 - via Broglio - altro vano di cantina al sub. 740.

**Stralcio plan catastale anno 2012**



**Stralcio estratto mappa catastale**



**Fg. 130 Milano**



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2. fotografie)*

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
  
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Vano di cantina con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta metallica – pareti parte in c.a. a vista e parte intonacate – soffitto in predalles con travi a vista – impianto elettrico interno.

Scarsa altezza utile interna.

**2.4. Certificazioni energetiche:** non occorrente.

### 2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione “Bovisa” - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

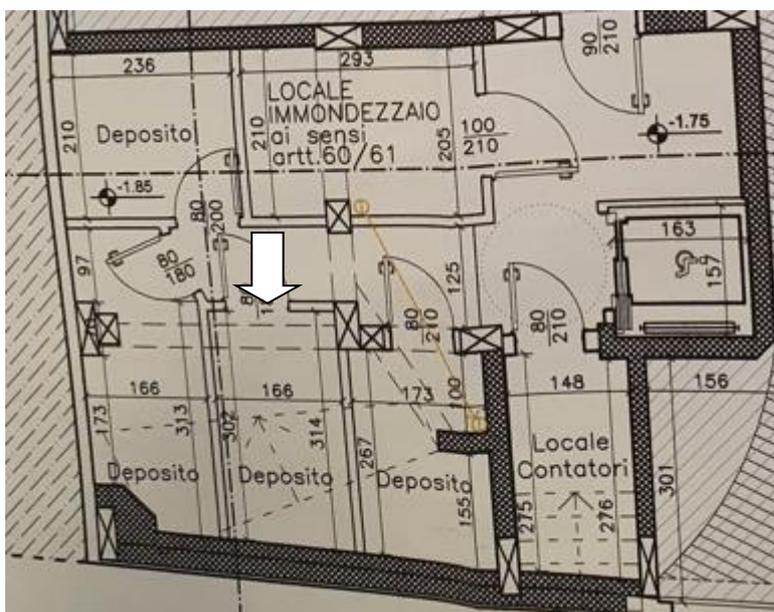
### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

## ----- PLANIMETRIA -----



VANO DI CANTINA

### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione. (all. 3 ), alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Il contratto riguarda diverse unità immobiliari ad uso abitazione e box auto per la durata di anni 4+4 rinnovabili a partire dal 04/04/2022 al 03/04/2026 per un corrispettivo cumulativo annuo di € 15.000,00.

Il tutto come precisato al punto 10.

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' Atto di Trasformazione di Societa' - N. Rep.18333  
/2620 29/11/2006-notaio XXXXX - registrato A BRENO IL 6/12/2006 al N. 1499.

#### 4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.  
94484 / 23531 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - trascritto a Milano l il 17  
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep  
n. 91394 / 22493 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - trascritto a Milano l il  
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXXXX C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XX -  
proprietari ante ventennio.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata

dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

**5.1.A Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presen-

te atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX  
 contro XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -  
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

**Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 739.**

**Pignoramenti**

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano - trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1 in favore di XXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -  
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -  
759 – 760 – 761 – 762.

### **Il Pignoramento grava sul sub. 739.**

#### **Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

### **Il sub. 739 non risulta vincolato**

## 6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 0,87

### Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 30 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 120  
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXXX.

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si rimanda al Regolamento

di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 -- appartamento sub. 730.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.**

## **8. CONSISTENZA**

**Il deposito si compone di un unico vano cantina, di limitata superficie e di limitata altezza.**

### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
--------------	------	-----------	--------	--------------------------

vano cantina	mq.	7,00	10 %	0,70
--------------	-----	------	------	------

<b>Superficie Lorda commerciale Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>0,70</b>		
--	------------	-------------	--	--

<b>Superficie Virtuale</b>	<b>mq.</b>	<b>0,70</b>		
----------------------------	------------	-------------	--	--

## 9. STIMA

### 9.1 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 e 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 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.

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Residenza

Abitazione di tipo civile stato normale

Valore mercato da € 1.900,00 /mq a € 2.800,00 / mq.

stato ottimo

Valore mercato da € 2.850,00 /mq a € 4.400,00 / mq.

### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:  
na:

Residenza Valori attuali - medio € 3.394 / mq.

massimo € 3.936 / mq.

**9.2 Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 3.750,00.**

### **Valutazione LOTTO UNICO**

<b>descrizione</b>	<b>piano</b>	<b>Sup virtuale Mq.</b>	<b>Valore €/mq.</b>	<b>Valore Totale €</b>
<b>vano cantina</b>	<b>S1</b>	<b>0,70</b>	<b>3.750,00</b>	<b>2.625,00</b>

#### **a. 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 dalla scrivente.

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>2.625,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>131,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>
<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>60,00</b>

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€</b>	<b>2.440,00</b>
---	----------	-----------------

<b>Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>
---

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>2.625,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>131,00</b>
<b>Riduzione del 20% dell'importo di € 2.494 (2.625 - 131):</b>	<b>€</b>	<b>499,00</b>
<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>60,00</b>

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>	<b>€</b>	<b>1.940,00</b>
---	----------	-----------------

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40: 730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina) – 716 (box auto) – 717 (box auto) – 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00 oltre spese condominiali.

**La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:**

#### **Fonti d'informazione**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Appartamento Abitazione di tipo civile

stato normale Valore locazione da €/mq. mese da 6,2 a 9,3.

stato ottimo Valore locazione da €/mq. mese da 9,4 a 14,7.

#### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

Appartamento Valore locazione

Valori attuali - medio Valore locazione €/mq. mese 9,19

- massimo Valore locazione da €/mq. mese 10,51

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 11,00**

**(Mq. 0,70 x €/mq. 11,00) x 12 = € 92,40 all'anno oltre spese**

**Arrotondato in € 100,00 all'anno oltre spese**

--- LOTTO 20 ---

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – vano di cantina posto al piano interrato primo.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 741

dati classamento: cat. C/2 - classe 6 – consistenza mq. 5 - superficie

catastale: mq. 6 - Rendita: Euro 10,85.

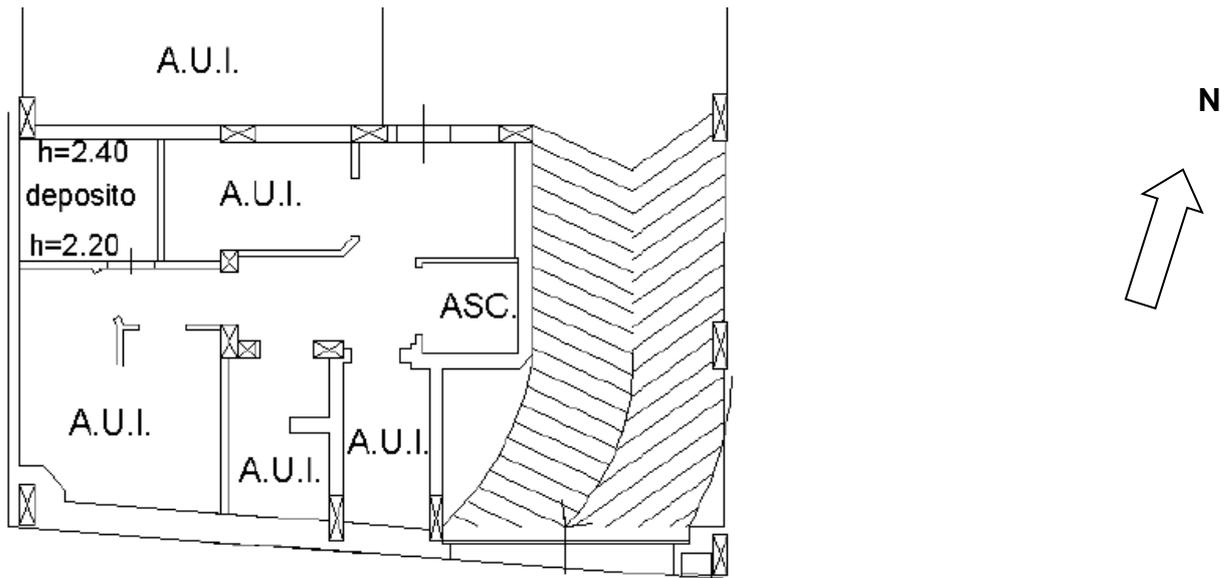
Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

### Coerenze da nord in senso orario:

box al sub. 704 - locale immondezzaio e parti comuni al mapp. 747 su 2 lati - parti comuni al mapp. 747 e altro vano di cantina al sub. 740 – propr, di terzi al mapp. 38.

**Stralcio plan catastale anno 2012**



*Planimetria fuori scala*



**Stralcio estratto mappa catastale**

**Fg. 130 Milano**

**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2. fotografie)*

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
  
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne** (all. 2. fotografie)

Vano di cantina con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta metallica – pareti parte in c.a. a vista e parte intonacate – soffitto in predalles con travi a vista – impianto elettrico interno.

**2.4. Certificazioni energetiche:** non occorrente.

**2.5. Breve descrizione della zona:**

Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

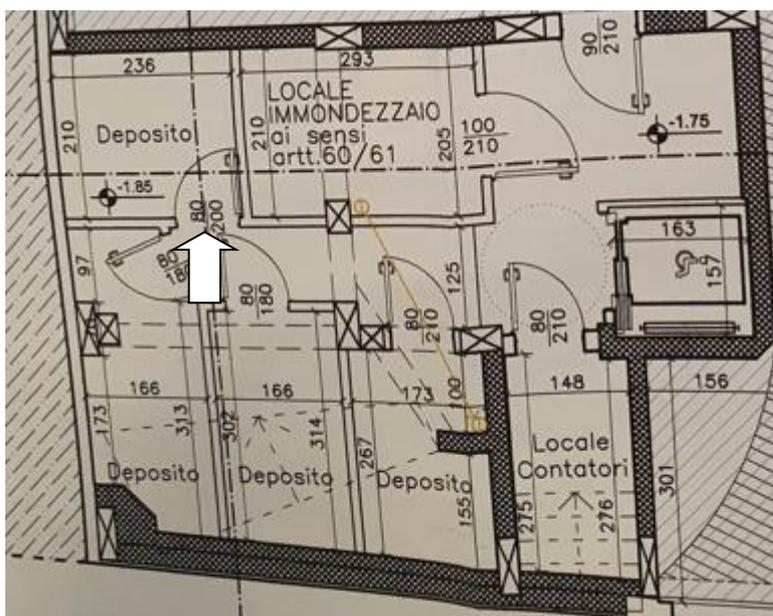
**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:**

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA -----



VANO DI CANTINA

### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione. (all. 3 ), alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXx Il contratto riguarda diverse unità immobiliari ad uso abitazione e box auto per la durata di anni 4+4 rinnovabili a partire dal 04/04/2022 al 03/04/2026 per un corrispettivo cumulativo annuo di € 15.000,00.

Il tutto come precisato al punto 10.

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda “fabbricato con corte pertinenziale annessa”.

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.

18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al

N. 1499.

#### 4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.  
94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17  
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX – proprietà  
1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep  
n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il  
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXX C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XX -  
proprietari ante ventennio.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

**5.1.A Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg.

130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3  
– Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e., salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la

costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -  
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

**Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 741.**

## Pignoramenti

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà  
1/1 in favore di XXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -  
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -  
759 – 760 – 761 – 762.

### Il Pignoramento grava sul sub. 741.

#### Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732,

733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

### **Il sub. 741 non risulta vincolato**

## **6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 0,84

### **Spese di gestione condominiale**

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 25 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 115,03  
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX,  
Liquidatore di XXXXXXXXXXXX.

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.

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da

parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 -- appartamento sub. 730.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.**

### **8 CONSISTENZA**

**Il deposito si compone di un unico vano cantina, di limitata variabile altezza.**

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

**Destinazione      U.M.      Sup Lorda      Coeff.      Superficie Omogeneizzata**

<b>vano cantina</b>	<b>mq.</b>	<b>6,00</b>	<b>15 %</b>	<b>0,90</b>
---------------------	------------	-------------	-------------	-------------

**Superficie Lorda commerciale Totale      mq.      0,90**

**Superficie Virtuale      mq.      0,90**

## 9. STIMA

### 9.1 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 e 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 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.

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Residenza

Abitazione di tipo civile stato normale

Valore mercato da € 1.900,00 /mq a € 2.800,00 / mq.

stato ottimo

Valore mercato da € 2.850,00 /mq a € 4.400,00 / mq.

### BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:

Residenza Valori attuali - medio € 3.394 / mq.

massimo € 3.936 / mq.

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 3.750,00.**

### 9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
vano cantina	S1	0,90	3.750,00	3.375,00

**a. 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 dalla scrivente.

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>3.375,00</b>
---------------------	----------	-----------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>169,00</b>
--	----------	---------------

<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>
---	----------	-------------

<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>50,00</b>
--	----------	--------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€</b>	<b>3.150,00</b>
---	----------	-----------------

<b>Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>
---

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€</b>	<b>3.375,00</b>
---------------------	----------	-----------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>169,00</b>
--	----------	---------------

<b>Riduzione del 20% dell'importo di € 3.206 (3.375 - 169):</b>	<b>€</b>	<b>641,00</b>
---	----------	---------------

<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€</b>	<b>50,00</b>
--	----------	--------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:</b>	<b>€</b>	<b>2.500,00</b>
---	----------	-----------------

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

**L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura**, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40: 730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina) – 716 (box auto) – 717 (box auto) – 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00 oltre spese condominiali.

**La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:**

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Appartamento Abitazione di tipo civile

stato normale Valore locazione da €/mq. mese da 6,2 a 9,3.

stato ottimo Valore locazione da €/mq. mese da 9,4 a 14,7.

### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

Appartamento Valore locazione

Valori attuali - medio Valore locazione €/mq. mese 9,19

- massimo Valore locazione da €/mq. mese 10,51

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 11,00**

**(Mq. 0,90 x €/mq. 11,00) x 12 = € 120,00 all'anno oltre spese**

## --- LOTTO 21 ---

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – vano ripostiglio posto al piano terreno rialzato.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 742

dati classamento: cat. C/2 - classe 6 – consistenza mq. 5 - superficie

catastale: mq. 7 - Rendita: Euro 10,85.

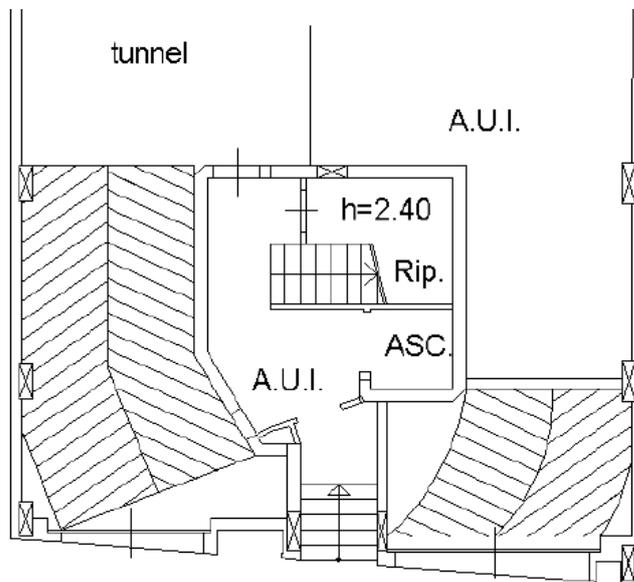
Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano T.

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

**Coerenze da nord in senso orario:**

box al sub. 704 - locale immondezzaio e parti comuni al mapp. 747 su 2 lati - parti comuni al mapp. 747 e altro vano di cantina al sub. 740 – propr. di terzi al mapp. 38.

**Stralcio plan catastale anno 2012**



N



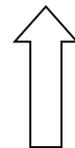
*Planimetria fuori scala*

**Stralcio estratto mappa catastale**



**Fig. 130 Milano**

N



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2. fotografie)*

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
  
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.



### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione. (all. 3 ),

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.  
18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al  
N. 1499.

#### 4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.  
94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17  
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep  
n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il  
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXX C.F.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XX -  
proprietari ante ventennio.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata  
dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate  
dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia  
Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8  
settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

**5.1.A Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbrica-

to, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

### **Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 742.**

### **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà

1/1 in favore di XXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 -  
729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 -  
759 - 760 - 761 - 762.

**Il Pignoramento grava sul sub. 742.****Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/12/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

**Il sub. 742 non risulta vincolato****6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

MM. non pervenuti

### Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € non pervenuto
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: non pervenuto
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX,  
Liquidatore di XXXXXXXXXXXXX.

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.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 -- appartamento sub. 730.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.**

### **8 CONSISTENZA**

**Il deposito si compone di un unico vano sottoscala, di limitata variabile altezza.**

#### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

**Destinazione      U.M.      Sup Lorda      Coeff.      Superficie Omogeneizzata**

<b>vano deposito</b>	<b>mq.</b>	<b>7,00</b>	<b>15 %</b>	<b>1,05</b>
----------------------	------------	-------------	-------------	-------------

<b>Superficie Lorda commerciale Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>1,05</b>
<b>Superficie Virtuale</b>	<b>mq.</b>	<b>1,05</b>

## 9 STIMA

### 9.1 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 e 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 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.

#### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Residenza

Abitazione di tipo civile stato normale

Valore mercato da € 1.900,00 /mq a € 2.800,00 / mq.

Valore mercato da € 2.850,00 /mq a € 4.400,00 / mq. stato ottimo

**BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:

Residenza Valori attuali - medio € 3.394 / mq.  
massimo € 3.936 / mq.

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 3.750,00.**

**Valutazione LOTTO UNICO**

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
vano deposito	T	1,05	3.750,00	3.938,00

**9.2 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 dalla scrivente.

**VALORE LOTTO** € **3.938,00**

**Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:** € **197,00**

**Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:** € **0,00**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate**

**nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media**

€

**non pervenute**

**PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-** € **3.740,00**

--- LOTTO 22 ---

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – posto moto coperto  
posto al piano terreno rialzato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile  
di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 753

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 – consistenza mq. 3 - superficie

catastale: mq. 3 - Rendita: Euro 21,69.

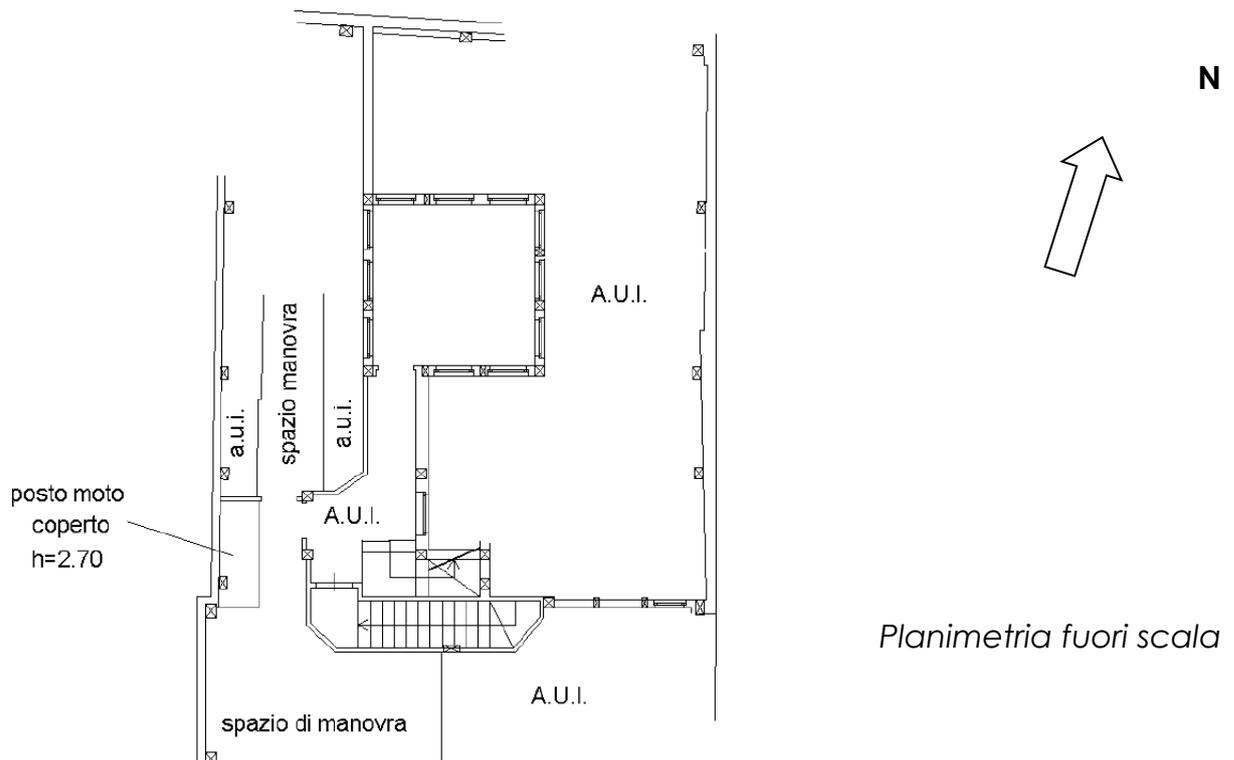
Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano T.

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del  
26.11.2012

**Coerenze da nord in senso orario:**

altro posto moto al sub. 754 - parti comuni al mapp. 748 su 2 lati – propr, di  
terzi ai mapp. 16 e 39.

**Stralcio plan catastale anno 2012**



*Planimetria fuori scala*



**Stralcio estratto mappa catastale**

**Fg. 130 Milano**

**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN  
 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: Politecnico di Milano.  
 Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.  
 Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
  
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Posto moto coperto, attualmente non delimitato a pavimento, situato al fondo del corsello box.

**2.4. Certificazioni energetiche:** non occorrente.

**2.5. Breve descrizione della zona:**

Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

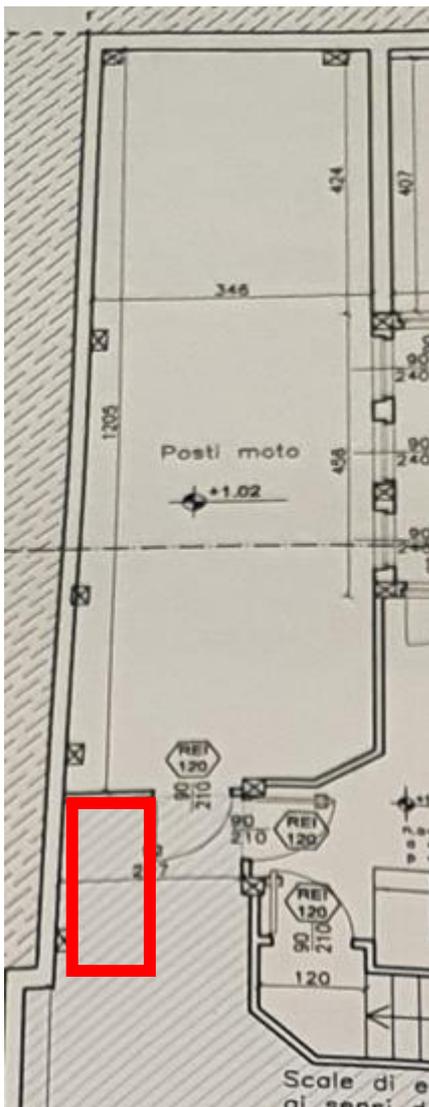
Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma - sanitario - gas - elettrico

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:**

Intervento di recente realizzazione - non occorrente

----- PLANIMETRIA -----

**POTO MOTO COPERTO**



**individuazione**

### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione. (all. 3 ),

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
 Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.  
 18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al  
 N. 1499.

**4.2. Precedenti proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.  
 94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17  
 agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX – proprietà  
 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep  
 n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il  
 6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXXXX C.F.  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XX -  
 proprietari ante ventennio.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)**

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata  
 dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate  
 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia

Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.**

Nessuna risultante.

- **5.1.A Misure Penali.**

Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e., salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la

costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX  
contro XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

**Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 753.**

**Pignoramenti**

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà  
1/1 in favore di XXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -  
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -  
759 – 760 – 761 – 762.

**Il Pignoramento grava sul sub. 753.**

**Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore

Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

### **Il sub. 753 non risulta vincolato**

#### **6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Risulta compreso nella quota di MM. 10,27 attribuita a tutti i posti moto dal sub. 753 al sub. 762

#### **Spese di gestione condominiale**

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.650 circa  
Per tutti i posti moto dal sub. 753 al sub. 762
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 4.138,47  
Per tutti i posti moto dal sub. 753 al sub. 762

Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio

- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX,  
Liquidatore di XXXXXXXXXXXX.

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.

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel

titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 – appartamento sub. 730.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata delimitata, tuttavia è individuabile lo spazio dedicato conformemente alla denuncia catastale; non**

**compare nelle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.**

**Per la presentazione di pratica in sanatoria al Comune di Milano si preventiva l'importo di € 2.000 oneri fiscali compresi.**

Si richiama l'art. 74 del vigente Regolamento Edilizio di Milano

**Art.74 S.L.P. (Attuazione dell'Art. 4 delle NdA del PdR)**

Ferma la definizione di s.l.p. contenuta nell'Articolo 4, comma 6, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, si specifica quanto segue:

a) con riferimento agli spazi di pertinenza dell'intero edificio non vengono computati nella SLP:

- per la s.l.p. residenziale, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, motocicli e mezzi di trasporto per disabili, con il seguente criterio: fino a mq. 1.000 di slp il 15% di tale slp, da mq. 1.000 a mq. 5.000 con la seguente formula  $y=(13.000-x)/800$  dove y è la massima percentuale di superfici che possono essere destinate a parti comuni senza fare slp e x la slp di riferimento dell'edificio. Oltre i 5.000 mq. la massima superficie consentita è di mq. 500. Tale scomputabilità è applicabile esclusivamente ad edifici

costituiti da almeno 4 unità immobiliari

## 8. CONSISTENZA

**Il posto auto si compone di un'area ricavata all'interno di spazio comune (corsello boxes).**

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
--------------	------	-----------	--------	--------------------------

posto moto	mq.	3,00	100%	3,00
------------	-----	------	------	------

<b>Superficie Lorda commerciale Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>3,00</b>
--	------------	-------------

<b>Superficie Virtuale</b>	<b>mq.</b>	<b>3,00</b>
----------------------------	------------	-------------

## 9 STIMA

### 9.1 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 e 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 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.

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili                      Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

**Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.500,00, trattandosi di posto non delimitato.**

#### Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
posto moto	T	3,00	1.500,00	4.500,00

#### 9.2 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 dalla scrivente.

<b>VALORE LOTTO</b>	<b>€ 4.500,00</b>
---------------------	-------------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€ 250,00</b>
--	-----------------

<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:</b>	<b>€ 2.000,00</b>
---	-------------------

<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media</b>	<b>€ 330,00</b>
--	-----------------

*Si considera l'importo totale di € 3.300 suddiviso per i 10 posti moto*

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€ 1.900,00</b>
---	-------------------

--- LOTTI 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 ---

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – posti moto coperti ubicati al piano terreno rialzato.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

**come segue: (all. 1)**

Intestati:

XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano T.

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012.

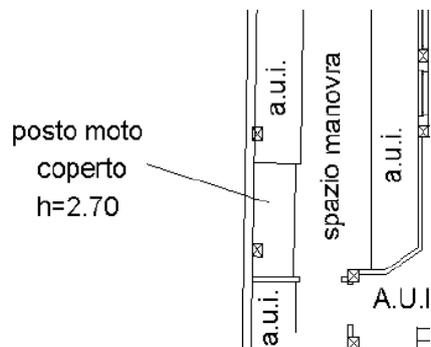
#### LOTTO 23

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 754

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 – consistenza mq. 2 - superficie

catastale: mq. 2 - Rendita: Euro 14,46.

*planimetria fuori scala*



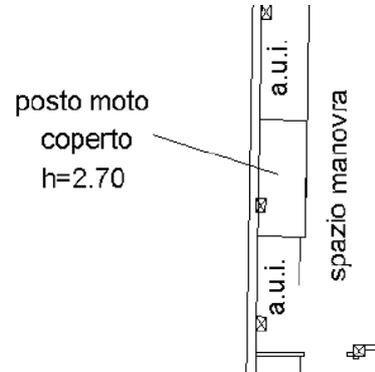
**LOTTO 24**

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 755

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 – consistenza mq. 2 - superficie

catastale: mq. 3 - Rendita: Euro 14,46.

*planimetria fuori scala*



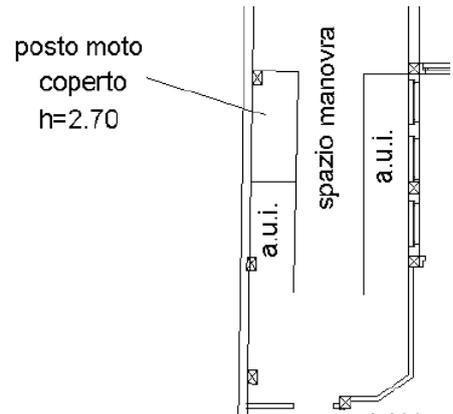
**LOTTO 25**

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 756

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 – consistenza mq. 2 - superficie

catastale: mq. 2 - Rendita: Euro 14,46.

*planimetria fuori scala*



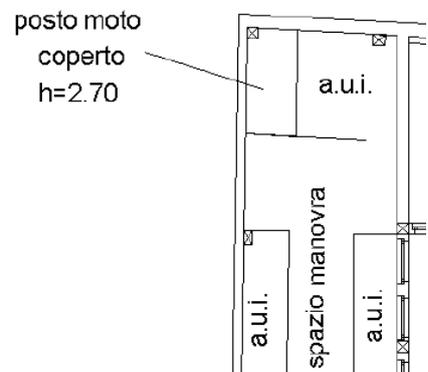
**LOTTO 26**

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 757

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 – consistenza mq. 3 - superficie

catastale: mq. 3 - Rendita: Euro 21,69.

*planimetria fuori scala*



### LOTTO 27

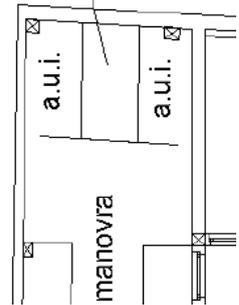
dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 758

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 - consistenza mq. 3 - superficie

catastale: mq. 3 - Rendita: Euro 21,69.

*planimetria fuori scala*

posto moto  
coperto  
h=2.70



### LOTTO 28

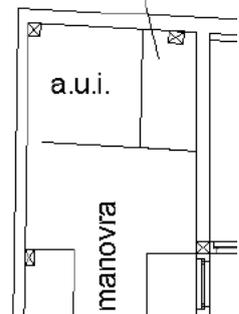
dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 759

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 - consistenza mq. 3 - superficie

catastale: mq. 3 - Rendita: Euro 21,69.

*planimetria fuori scala*

posto moto  
coperto  
h=2.70



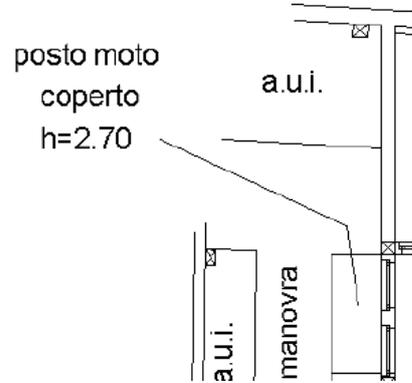
**LOTTO 29**

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 760

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 - consistenza mq. 2 - superficie

catastale: mq. 2 - Rendita: Euro 14,46.

*planimetria fuori scala*



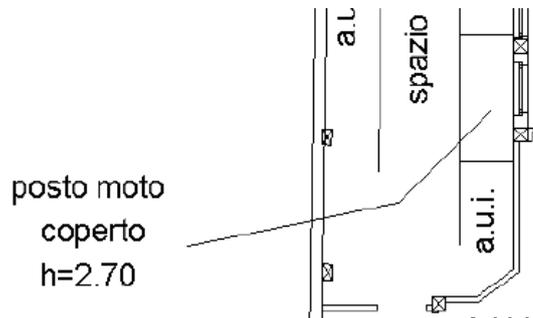
**LOTTO 30**

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 761

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 - consistenza mq. 2 - superficie

cat.: mq. 2 - Rendita: Euro 14,46.

*planimetria fuori scala*



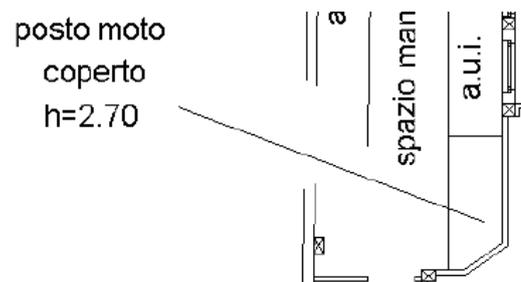
**LOTTO 31**

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 762

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 - consistenza mq. 2 - superficie

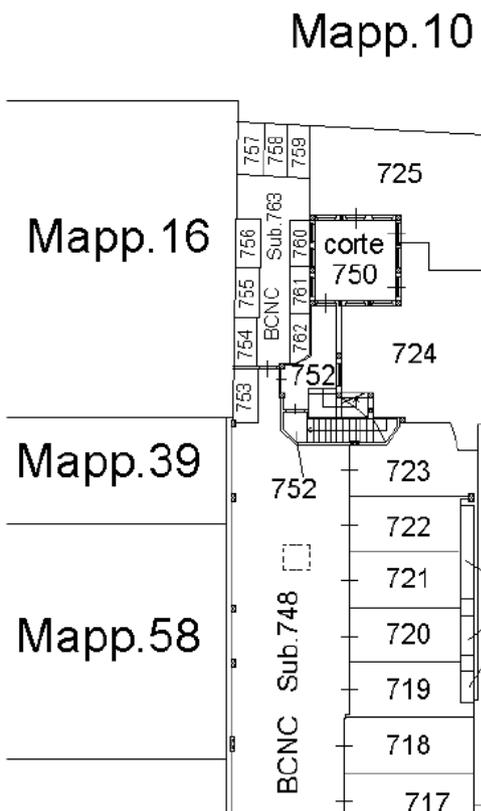
cat.: mq. 2 - Rendita: Euro 14,46.

*planimetria fuori scala*



**Coerenze da nord in senso orario: dello spazio destinato a posti moto con corridoio centrale a “beni comuni non censibili” al sub. 763:**

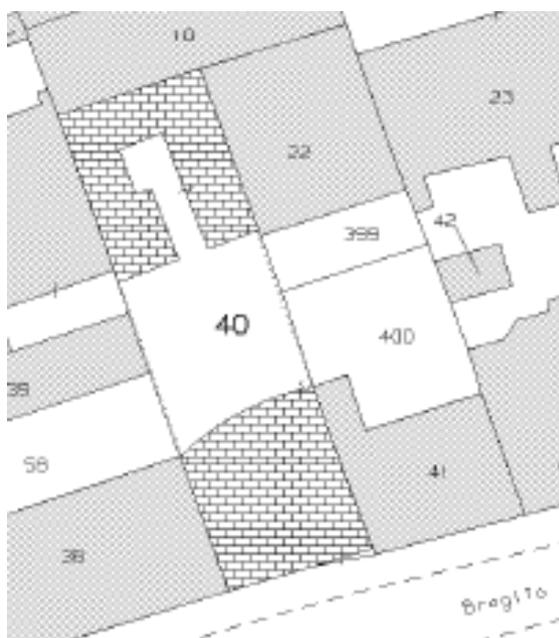
mapp. 10 proprietà di terzi – unità al sub. 725, corte al sub. 750 – disimpegno sub. 752 - beni comuni non censibili al sub. 748 e posto moto al sub. 753 - mapp. 16 proprietà di terzi.



**Stralcio elaborato planimetrico  
anno 2017**



*Planimetria fuori scala*



**Stralcio estratto mappa catastale  
Fig. 130 Milano**



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** Nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Posti moto coperti, attualmente non rilevabili, in quanto tutto lo spazio del vano destinato a n. 9 posti più spazio di manovra risulta suddiviso ed utilizzato quale abitazione. Il tutto come descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia e catastale.

**2.4. Certificazioni energetiche:** non occorrenti.

### 2.5. Breve descrizione della zona:

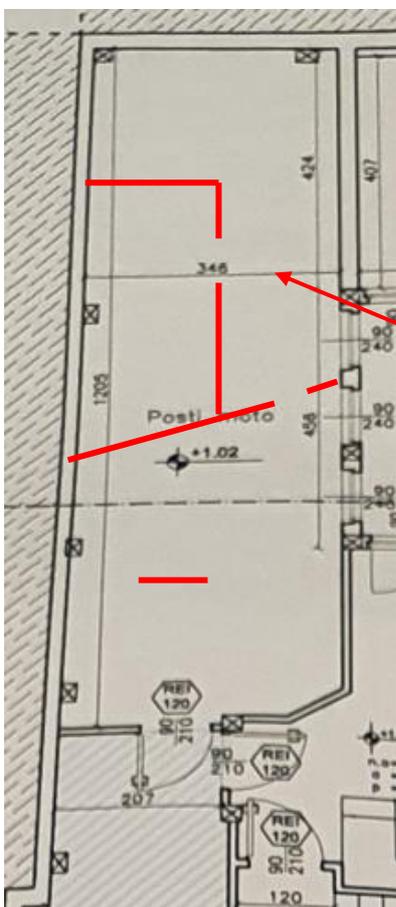
Zona periferica nord di Milano, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma - sanitario - gas - elettrico

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione - non occorrente



----- PLANIMETRIA -----

**VANO DESTINATO A  
POSTI MOTO COPERTI**

**Attualmente suddiviso al suo interno in due locali  
più servizi, con ingresso dalla corte sub. 750**

### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risulta contratto di locazione relativo ai subalterni in questione. (all. 3 ),

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. Da XXXXXXXXXXXX (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)  
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.  
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)  
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1  
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2  
 Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.  
 18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al  
 N. 1499.

**4.2. Precedenti proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.  
 94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 17  
 agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep  
 n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il  
 6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXX C.F.  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XX -  
 proprietari ante ventennio.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)**

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata  
 dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate  
 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia  
 Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8  
 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- **5.1.A Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.**
  - Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' "XXXXXXXXXXXXX", con sede in milano come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. di Milano. qualora venisse trasformata la de-

stinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune di Milano."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune di Milano – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -  
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

### **Annotazioni che seguono:**

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

**Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sui subb. da 754 a 762.**

### **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà

1/1 in favore di XXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 -  
729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 -  
759 - 760 - 761 - 762.

**Il Pignoramento grava sui subb. da 754 a 762.****Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune di Milano contro XXXXXXXXXXXX. L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

**I subb da 754 a 762 non risultano vincolati****6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

**Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:** Risultano compresi nella quota di MM. 10,27 attribuita a tutti i posti moto dal sub. 753 al sub. 762

## Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.650 circa  
Per tutti i posti moto dal sub. 753 al sub. 762
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 4.138,47  
Per tutti i posti moto dal sub. 753 al sub. 762

Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio

- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:  
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

**Eventuali problematiche strutturali:** Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXX,  
Liquidatore di XXXXXXXXXXXXX.

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.

### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune di Milano la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di **AGIBILITA'**, per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

**La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune di Milano richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.**

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 – appartamento sub. 730.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

**Al sopralluogo le unità immobiliari non sono risultate conformi né alla denuncia catastale né alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Milano.**

**Si precisa che le unità non risultano singolarmente previste a progetto, in quanto vi è individuato un vano unico destinato a posti moto.**

**Detto vano è nella realtà stato suddiviso per ottenere un appartamento d'abitazione, formato da soggiorno con angolo cottura – camera e bagno.**

**Occorrerà la rimessa in pristino, tramite demolizione di tavolati ed impianti, nonché l'apertura del vano porta di ingresso, come a progetto, dal fondo del corsello boxes.**

**Per detta operazione edilizia si considera un importo di € 10.000,00 oneri fiscali compresi.**

**Si richiama l'art 74 del vigente Regolamento Edilizio di Milano**

**Art.74 S.L.P. (Attuazione dell'Art. 4 delle NdA del PdR)**

Ferma la definizione di s.l.p. contenuta nell'Articolo 4, comma 6, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, si specifica quanto segue:

a) con riferimento agli spazi di pertinenza dell'intero edificio non vengono computati nella SLP:

- per la s.l.p. residenziale, gli spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, motocicli e mezzi di trasporto per disabili, con il seguente criterio: fino a mq. 1.000 di slp il 15% di tale slp, da mq. 1.000 a mq. 5.000 con la seguente formula  $y=(13.000-x)/800$  dove y è la massima percentuale di superfici che possono essere destinate a parti comuni senza fare slp e x la slp di riferimento dell'edificio. Oltre i 5.000 mq. la massima superficie consentita è di mq. 500. Tale scomputabilità è applicabile esclusivamente ad edifici

costituiti da almeno 4 unità immobiliari

## 8 CONSISTENZA

**I posti moto sono stati previsti in un unico vano, con corridoio di disimpegno**

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle singole unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

<b>LOTTO</b>	<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
<b>LOTTO</b>	<b>posto moto</b>	<b>mq.</b>	<b>mq.</b>	<b>100%</b>	<b>mq.</b>
<b>23</b>			<b>2,00</b>		<b>2,00</b>
<b>24</b>			<b>3,00</b>		<b>3,00</b>
<b>25</b>			<b>2,00</b>		<b>2,00</b>
<b>26</b>			<b>3,00</b>		<b>3,00</b>
<b>27</b>			<b>3,00</b>		<b>3,00</b>
<b>28</b>			<b>3,00</b>		<b>3,00</b>
<b>29</b>			<b>2,00</b>		<b>2,00</b>
<b>30</b>			<b>2,00</b>		<b>2,00</b>
<b>31</b>			<b>2,00</b>		<b>2,00</b>

## 9 STIMA

### 9.1 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 e 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 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.

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili                      Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

### **BORSINO IMMOBILIARE.**

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

**Si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.600,00, trattandosi di posti moto all'interno di uno spazio dedicato.**

#### Valutazione LOTTI

LOTTO	descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
23	posto moto	T	2,00	1.600,00	3.200,00
24	posto moto	T	3,00	1.600,00	4.800,00
25	posto moto	T	2,00	1.600,00	3.200,00
26	posto moto	T	3,00	1.600,00	4.800,00
27	posto moto	T	3,00	1.600,00	4.800,00
28	posto moto	T	3,00	1.600,00	4.800,00
29	posto moto	T	2,00	1.600,00	3.200,00
30	posto moto	T	2,00	1.600,00	3.200,00
31	posto moto	T	2,00	1.600,00	3.200,00
					<b>35.200,00</b>

#### 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 dalla scrivente.

<b>VALORE dei SINGOLI LOTTI 23 – 25 – 29 – 30 – 31</b>	<b>€</b>	<b>3.200,00</b>
--	----------	-----------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>160,00</b>
--	----------	---------------

<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: (€10.000 / 9)</b>	<b>€</b>	<b>1.100,00</b>
---	----------	-----------------

<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media (€3.200 / 10)</b>	<b>€</b>	<b>320,00</b>
--	----------	---------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€/cad</b>	<b>1.600,00</b>
---	--------------	-----------------

<b>VALORE dei SINGOLI LOTTI 24 – 26 – 27 – 28</b>	<b>€</b>	<b>4.800,00</b>
---	----------	-----------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€</b>	<b>240,00</b>
--	----------	---------------

<b>Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: (€10.000 / 9)</b>	<b>€</b>	<b>1.100,00</b>
---	----------	-----------------

<b>Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media (€3.200 / 10)</b>	<b>€</b>	<b>320,00</b>
--	----------	---------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€/cad</b>	<b>3.140,00</b>
---	--------------	-----------------

\*\*\*

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC. e al liquidatore della società esecutata a mezzo email.

Milano li: 28 settembre 2023

l'Esperto

**arch. Maria Grazia MINA**

---