

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE 1247/2024

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/09/2025 h: 10.20**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Appartamento e solaio in Milano (MI) via Pellegrino Rossi n. 42/b



Arch.

Milano, Via Cottolengo 5

email :

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 71,.....

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo opponibile, l'Agenzia delle Entrate segnala presenza di contratto di comodato.

Contratti di locazione in essere

Agenzia delle Entrate segnala presenza di un contratto di comodato.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 205.000,00

da occupato: € 160.000,00

LOTTO 1

(Appartamento al piano primo con solaio al piano quinto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Pellegrino appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da un soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, due camere da letto, un bagno, un balcone e un solaio al piano 5°.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava sulla quota di 1/1 dell'intero immobile: per la quota di ½ di piena proprietà di nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 14/10/1972, CF: ZHNCHN72R14Z210V, coniugato in regime di comunione legale con e per la quota di ½ di piena proprietà di nata in Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese), il 22/08/1977, CF:, coniugata in regime di comunione legale con.....

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), come segue:

Intestati:

- nato in Repubblica Popolare Cinese (EE), il proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
-nata in Repubblica Popolare Cinese (EE), il 22/08/1977, CF:, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

dati identificativi: **fg.**

dati classamento: zona censuaria 3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. catastale 75,00 mq, escluso aree scoperte 74 mq, rendita Euro 568,10.

Indirizzo: Via Pellegrino Rossi 42, piano 1-5

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 24/03/2006, pratica n. MI0194130 in atti dal 24/03/2006
- diversa distribuzione degli spazi interni del 24/03/2005 pratica n.MI0270598 in atti dal 24/03/2005
- variazione del 25/09/2001 pratica n. 829084 in atti dal 25/09/2001

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune, appartamento di terzi, cortile e appartamento di terzi.

Del solaio: solaio di terzi, cortile comune, solaio di terzi e corridoio comune.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/ Bovisasca, Affori, Rossi, Comasina

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: Supermercati, palestre, negozi, farmacia, scuole

Principali collegamenti pubblici: MM 3, bus di collegamento alla città e stazione ferrovie nord

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza superstrada Milano - Meda

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

- struttura: travi e pilastri in c.a. e solette miste in cls e laterizio
- tetto: manto di copertura in legno e tegole
- facciate: zoccolo in travertino e facciata con rivestimento plastico
- accesso: portoncino in alluminio / ferro e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne ante modifiche

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da un disimpegno, un ripostiglio, un soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e un balcone.

Un vano solaio al piano sottotetto.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura

- pavimenti: in piastrelle gres o similari, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: in alluminio / pvc con vetri doppi e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: in legno con serratura di sicurezza
- porte interne: in legno pieno tipo tanganika
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, mezza vasca e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti / scarse.

Solaio:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento: cls
- pareti e plafone: pareti in foratini non intonacate

2.4. Breve descrizione della zona

La Via Pellegrino Rossi è posta nel quartiere di Affori, contesto fortemente urbanizzato con presenza di molte attività commerciali, negozi, scuole e servizi, oltre alla Metropolitana, Ferrovie Nord e mezzi pubblici di superficie e la vicina superstrada Milano – Meda.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica dello stabile non è stata redatta, come attestato dall'amministratore del condomino (cfr all.).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 3/07/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era occupato da terzi senza titolo opponibile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate segnala la presenza di un contratto di comodato (cfr all.).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

..... nato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscale e
 nata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscale , proprietà per la quota di ½ ciascuno dal 05/05/2005, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Maurizio di Milano in data 05/05/2005, rep nn. trascritto a Milano 1 in data 23/05/2005 ai nn.

Venditori: nato a Milano il 26/02/1961, codice fiscale e
 Bi.....nata a Ferrara il 21/06/1962, codice fiscale

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà per la quota di ½ ciascuno dinato a Milano il 26/02/1961, codice fiscale e di nata a Ferrara il 21/06/1962, codice fiscale , con atto in autentica Notaio Michele.....di Milano in data 05/07/1989, rep. trascritto il 25/07/1989 ai nn.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa, Notaio in Milano alla data del 17/02/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico alla data del 14/07/2025) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 23/05/2005 ai nn. 35941/8429 rinnovata con iscrizione n. 1295 del 2025, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Mauriziodi Milano in data 05/05/2005, rep. 228477/20022, a favore di Unipol Banca Spa con sede in Bologna, codice fiscale 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna, Via Stalingrado 53, contronato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscaleenata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscaleproprietà per la quota di ½ ciascuno. Importo ipoteca € 456.000,00 di cui € 228.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni.

Grava sugli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta il 25/09/2019 ai nn. 70882/12440 in forza di atto del 24/09/2019, rep. 14670/6819 Agenzia delle Entrate-Riscossione, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Viale Dell'Innovazione 1/B Milano, contronata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscale0J, per la quota di ½ della proprietà in regime di comunione legale. Importo ipoteca €di cuidi capitale.

Grava sugli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca volontaria iscritta il 06/02/2025 ai nn. 7520/1295 in rinnovazione di iscrizione n. 8429 del 23/05/2005, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Mauriziodi Milano in data 05/05/2005, rep., a favore dicon sede in Bologna, codice fiscale 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna, Via Stalingrado 53, contronato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscalee Huang Beili nata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscaleproprietà per la quota di ½ ciascuno. Importo ipotecadi cui €di capitale, durata del vincolo 25 anni.

Grava sugli immobili oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/01/2025 rep. 27207 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 12/02/2025 ai nn. 8929/6512 contronato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscalee contronata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscaleper la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in favore dicon sede in Conegliano -Veneto (TV), codice fiscale 05128970265.

Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di procedura per la quota 1/1.

Pianoramento del 06/03/2025 rep. 3001/2935 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 11/04/2025 ai nn. 25163/18292 contronato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscalee contronata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscaleper la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in favore del Condominio40-42-44, con sede in Milano, codice fiscale 95512760158.

Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di procedura per la quota 1/1.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Rag.con sede in Milano, Via che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non forniti.

Millesimi di riscaldamento: non forniti.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile (appartamento): € 3.250,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia per l'appartamento: € 6.500,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 21/03/2024 gravanti sull'immobile per € 465,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non comunicati dall'Amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata presumibilmente prima del 1/09/1967, ma non avendo potuto consultare gli atti di fabbrica non lo si può attestare con certezza.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Lo scrivente, nonostante abbia protocollato richiesta al Comune di Milano in data 10 Maggio 2025, alla data di deposito della presente non è ancora riuscito a consultare gli atti di fabbrica e quindi non è in grado di attestare la piena regolarità edilizia dell'immobile e se per lo stabile e l'immobile oggetto di procedura sia stata rilasciata l'agibilità. E' stato invece possibile consultare la pratica per modifiche interne art. 26 depositata in data 21/09/1989.

- Art. 26, legge 28 Febbraio 1985, n. 47, in data 21/09/1989, prot. 1057, per modifiche interne all'alloggio con demolizioni e costruzioni di tavolati.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento è risultato non conforme allo stato rappresentato nella planimetria allegata all'ultima pratica edilizia per modifiche interne rinvenuta presso il consiglio di zona 8, ai sensi dell'art. 26, legge 47 del 1985 in data 21/09/1989.

Gli abusi consistono nella avvenuta demolizione e nuova costruzione di tavolati, il tavolato nel disimpegno d'ingresso è stato demolito per realizzare un disimpegno più grande e nel locale soggiorno è stato costruito un nuovo tavolato per ricavare nel soggiorno un locale ripostiglio, infine nello spazio cottura è stata rimossa la porta.

Per regolarizzare l'immobile ai fini della conformità edilizia si dovrà rimuovere il ripostiglio realizzato nel locale soggiorno mediante la demolizione dei tavolati e installare una porta nello spazio cottura per disimpegnarlo ai fini del regolamento d'igiene dal locale bagno.

Si procederà anche a sanare la presenza del pilastro posto in prossimità della finestra dello spazio cottura, pilastro non rappresentato nella planimetria dell'art. 26 del 1989, mediante il deposito di una pratica di sanatoria o altra pratica che il tecnico abilitato riterrà.

Costi complessivi stimati: euro 6.800,00 per costi edili e per costi tecnici da sostenere per la presentazione di una pratica di sanatoria o altra pratica edilizia.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme allo stato rappresentato nell'ultima planimetria agli atti.

Le difformità catastali sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale allo stato rappresentato nella sanatoria che si depositerà per sanare le difformità rinvenute (vedi p.to 7.2.). Costi stimati € 1.200,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	65,7	100%	65,7
balconi	mq.	3,5	50%	1,7
cantina	mq.	5,0	25%	1,2
		74,1		68,7
		mq. lordi		mq. commerciali

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 per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano (MI)

Fascia/zona: periferica/ Bovisasca, Affori, Rossi, Comasina

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Valore mercato per abitazioni civili in stato conservativo normale, prezzo min. 2500,00 / prezzo max. 3300,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9,00 / prezzo max. 11,30(Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano e provincia

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: Pellegrino Rossi, Affori, Brizzano

valore di compravendita per appartamenti vecchi prezzo min. 2200,00 / prezzo max. 3300,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 100,00 / prezzo max. 130,00 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nn

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	69,0	€ 3.350,00	€ 231.150,00
				€ 231.150,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO	€ 231.150,00
---------------------	--------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.557,50
--	--------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.000,00
---	-------------

Ultimo biennio spese condominiale ordinarie	-€ 6.500,00
---	-------------

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 205.092,50
arrotondato	€ 205.000,00

**Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : euro
160.000,00**

MILANO via Pellegrino Rossi piano : 1-5 foglio 71 particella subalterno
--

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 205.000,00
---	---------------------

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 160.000,00
--	--------------

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura
--

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da evidenziare.

Il sottoscritto Arch. dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 5 agosto 2025

I'Esperto Nominato

Arch.

.....

Allegati Lotto 1

1. Rilievo fotografico (n. 14 fotografie su n. 7 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 12 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 14/07/2025 (n. 9 fogli)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio(amministratore) e regolamento (n. 40 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Modifiche interne del 25.09.1989 Art. 26 (n. 8 fogli)
10. Richiesta atti di fabbrica (n. 1 foglio)
11. Avviso di inizio operazioni peritali (email) (n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1247/2024

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/09/2025 h: 10.20**

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

Box in Milano (MI) via



Arch.

Milano,

email :

C.T.U.

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 71,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 26.000,00

da occupato: € 21.000,00

LOTTO 2

(Box al piano terra)

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

In Comune di Milano (MI) via Pelle....., box ad uso autorimessa privata posto al piano terra del palazzo avente accesso da Via Pellegrino Rossi 42.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava sulla quota di 1/1 dell'intero immobile: per la quota di ½ di piena proprietà di nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 14/10/1972, CF:, coniugato in regime di comunione legale cone per la quota di ½ di piena proprietà dinata in Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese), il 22/08/1977, CF:, coniugata in regime di comunione legale con

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), come segue:

Intestati:

-nato in Repubblica Popolare Cinese (EE), il 14/10/1972, CF:, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
-nata in Repubblica Popolare Cinese (EE), il 22/08/1977, CF:, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

dati identificativi: **fg.**

dati classamento: zona censuaria 3, Cat. C/6, Classe 8, Consistenza 15 mq, Sup. catastale 15 mq, Rendita Euro 102,26.

Indirizzo: Via, piano T

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario
- variazione nel classamento del 24/03/2006, pratica n. MI0194130 in atti dal 24/03/2006
- impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze del box oggetto di

cortile comune, box di terzi interno 30, mapp. 106 (altra proprietà a confine), box di terzi interno 32.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/ Bovisasca, Affori, Rossi, Comasina

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: Supermercati, palestre, negozi, farmacia, scuole

Principali collegamenti pubblici: MM 3, bus di collegamento alla città e stazione ferrovie nord

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza superstrada Milano - Meda

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il box è parte di un corpo di fabbrica composto di soli box ad un piano con accesso dal cortile comune del fabbricato sito in Via , Milano.

Struttura con pilastrini e pareti presumibilmente in blocchi in cls rivestiti con intonaco a civile, tetto rivestito con guaina impermeabile.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- pareti: intonacate a civile
- pavimenti: grezzo in cls, lisciato a cemento
- porta d'accesso: basculante avvolgibile al soffitto motorizzata
- luce interna e presa
- condizioni: sufficienti

2.4. Breve descrizione della zona

La Via Pellegrino Rossi è posta nel quartiere di Affori, contesto fortemente urbanizzato con presenza di molte attività commerciali, negozi, scuole e servizi oltre alla Metropolitana, Ferrovie Nord e mezzi pubblici di superficie e la vicina superstrada Milano – Meda.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non ricorre il caso in quanto l'immobile non è riscaldato.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica dello stabile non è stata redatta, come attestato dall'amministratore del condomino (cfr all.).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 3/07/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni l'immobile era libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

.....nato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscale enata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscale proprietà per la quota di ½ ciascuno dal 05/05/2005, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.di Milano in data 05/05/2005, rep nn. 22847/20021 trascritto a Milano 1 in data 23/05/2005 ai nn. 35940/19856.

Venditori:nato a Milano il 26/02/1961, codice fiscale enata a Ferrara il 21/06/1962, codice fiscale

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà per la quota di ½ ciascuno dinato a Milano il 26/02/1961, codice fiscale e dinata a Ferrara il 21/06/1962, codice fiscale, con atto in autentica Notaiodi Sesto San Giovanni in data 17/10/2001, rep. 154/30, trascritto il 02/11/2001 ai nn./47763.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa, Notaio in Milano alla data del 17/02/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico alla data del 14/07/2025) si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nulla da evidenziare.

- Misure Penali

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 23/05/2005 ai nn. 35941/8429 rinnovata con iscrizione n. 1295 del 2025, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Mauriziodi Milano in data 05/05/2005, rep. 228477/20022, a favore di Unipol Banca Spa con sede in Bologna, codice fiscale, domicilio ipotecario eletto in Bologna, Via Stalingrado 53, contronato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscale, enata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscale HNGBLE77M62Z210J, proprietà per la quota di ½ ciascuno. Importo ipoteca € 456.000,00 di cui € 228.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni.

Grava sugli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta il 25/09/2019 ai nn. 70882/12440 in forza di atto del 24/09/2019, rep. 14670/6819, a favore dicon sede in Roma, codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Viale Dell'Innovazione 1/B Milano, contro Huang Beili nata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscale, per la quota di ½ della proprietà in regime di comunione legale. Importo ipoteca € 320.947,90 di cui € 160.473,95 di capitale.

Grava sugli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca volontaria iscritta il 06/02/2025 ai nn./1295 in rinnovazione di iscrizione n. 8429 del 23/05/2005, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaiodi Milano in data 05/05/2005, rep. 228477/20022, a favore dicon sede in Bologna, codice fiscale 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna, Via Stalingrado 53, contronato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscale, enata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscale, proprietà per la quota di ½ ciascuno. Importo ipoteca € 456.000,00 di cui € 228.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni.

Grava sugli immobili oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/01/2025 rep. 27207 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 12/02/2025 ai nn. 8929/6512 contronato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscale....., e contronata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscale, per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di, con sede in Conegliano -Veneto (TV), codice fiscale 05128970265.

Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di procedura.

Pignoramento del 06/03/2025 rep. 3001/2935 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 11/04/2025 ai nn. 25163/18292 contronato in Repubblica Popolare Cinese il 14/10/1972, codice fiscale, e contronata in Repubblica Popolare Cinese il 22/08/1977, codice fiscale HNGBLE77M62Z210J, per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in favore del Condominio Case di Via Pellegrino rossi, con sede in Milano, codice fiscale

Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di procedura per la quota 1/1.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Rag. Mazzola.....con sede in Milano, Via n. 11, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non forniti.

Millesimi di riscaldamento: non forniti.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile (box): € 270,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia per il box: € 540,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non comunicati dall'Amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata presumibilmente prima del 1/09/1967, ma

non avendo potuto consultare gli atti di fabbrica non lo si può attestare con certezza.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Lo scrivente, nonostante abbia protocollato richiesta al comune di Milano in data 10 Maggio 2025, alla data di deposito della presente non è ancora riuscito a consultare gli atti di fabbrica e quindi non è in grado di attestare la piena regolarità edilizia dell'immobile e se per lo stabile e l'immobile oggetto di procedura sia stata rilasciata l'agibilità.

7.2. Conformità edilizia

Non avendo potuto consultare gli atti di fabbrica lo scrivente non può attestare la regolarità del bene, si riserva di produrre integrazione non appena avrà consultato gli atti di fabbrica.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme alla planimetria catastale agli atti, in quanto vengono rappresentati dei muretti che in realtà non esistono.

Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria catastale pari ad Euro 700,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. londa	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0		14,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 vettatura, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano (MI)

Fascia/zona: periferica/ Bovisasca, Affori, Rossi, Comasina

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Valore mercato per box in stato conservativo normale, prezzo min.1100,00 / prezzo max. 1900,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,50 / prezzo max. 9,00 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano e provincia

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: Pellegrino Rossi, Affori, Brizzano

valore di compravendita per box auto prezzo min. 17.000,00 / prezzo max. 28.000,00 (a corpo)

valore di locazione prezzo min. 100,00 / prezzo max. 130,00 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nn

9.3. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	14,0	€ 2.000,00	€ 28.000,00
€ 28.000,00				

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO	€ 28.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 700,00
Ultimo biennio spese condominiali ordinarie	-€ 550,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 25.350,00
arrotondato	€ 26.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : euro
21.000,00

MILANO via piano: terra
foglio 71 particella 149

Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero": € 26.000,00

Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato": € 21.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
valutati a corpo e non a misura

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile libero.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 5 Agosto 2025

I'Esperto Nominato

Arch.

.....

Allegati Lotto 2

1. Rilievo fotografico (n. 3 fotografie su n. 2 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 2 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 12 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 14/07/2025 (n. 9 fogli)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio(amministratore) e regolamento (n. 40 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Richiesta atti di fabbrica (n. 1 foglio)
10. Avviso di inizio operazioni peritali (email) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente e al debitore esecutato

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1247/2024

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

LOTTO 1

Milano, via Pellegrino Rossi n°42 /B, Abitazione al piano 1° con solaio al piano 5°

Fg. 71, part. 101 sub. 701

In data odierna lo scrivente ha potuto consultare gli atti di fabbrica dello stabile di Via Pellegrino Rossi 42/b e quindi procede ad integrare, per il solo lotto 1, il punto 7 dell'elaborato peritale del 5 agosto 2025.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso l'ufficio Visure del comune di Milano

- Licenza per opere edilizie atti 232630/39961/1955 del 24 Maggio 1956 per la costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione con annesse autorimesse e successiva variante/modifica del 27 Giugno 1957
- Collaudo delle strutture in c.a. a firma dell'Ing. [REDACTED]
- Relazione di terza visita per licenza di occupazione PG 179829/30024 del 1962, non è stata rinvenuto il rilascio della licenza di occupazione
- Art. 26, legge 28 febbraio 1985, n. 47 in data 21/09/1989, prot. 1057, per modifiche interne all'alloggio con demolizioni e costruzioni di tavolati.

7.2. Conformità edilizia (si conferma quanto scritto in perizia, che viene qui riportato per comodità di lettura)

Al sopralluogo l'appartamento è risultato non conforme allo stato rappresentato nella planimetria allegata all'ultima pratica edilizia per modifiche interne rinvenuta presso il consiglio di zona 8, ai sensi dell'art. 26, legge 47 del 1985 in data 21/09/1989.

Gli abusi consistono nella avvenuta demolizione e nuova costruzione di tavolati, il tavolato nel disimpegno d'ingresso è stato demolito per realizzare un disimpegno più grande e nel locale soggiorno è stato costruito un nuovo tavolato per ricavare nel soggiorno un locale ripostiglio, infine nello spazio cottura è stata rimossa la porta.

Per regolarizzare l'immobile ai fini della conformità edilizia si dovrà rimuovere il ripostiglio realizzato nel locale soggiorno mediante la demolizione dei tavolati e installare una porta nello spazio cottura per disimpegnarlo ai fini del regolamento d'igiene dal locale bagno.

Si procederà anche a sanare la presenza del pilastro posto in prossimità della finestra dello spazio cottura, pilastro non rappresentato nella planimetria dell'art. 26 del 1989, mediante il deposito di una pratica di sanatoria o altra pratica che il tecnico abilitato riterrà.

Costi complessivi stimati: euro 6.800,00 per costi edili e per costi tecnici da sostenere per la presentazione di una pratica di sanatoria o altra pratica edilizia.

7.3. Conformità catastale (si conferma quanto scritto in perizia, che viene qui riportato per comodità di lettura)

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme allo stato rappresentato nell'ultima planimetria agli atti.

Le difformità catastali sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale allo stato rappresentato nella sanatoria che si depositerà per sanare le difformità rinvenute (vedi p.to 7.2.). Costi stimati € 1.200,00.

Con ossequio.

Milano, 9 Settembre 2025

Arch. [REDACTED]



Allegati: stralcio degli atti di fabbrica

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1247/2024

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

LOTTO 2

Milano, via Pellegrino Rossi n°42 /B, Box auto al piano terra

Fg. 71, part. 149 sub. 31

In data odierna lo scrivente ha potuto consultare gli atti di fabbrica dello stabile di Via Pellegrino Rossi 42/b e quindi procede ad integrare, per il solo lotto 1, il punto 7 dell'elaborato peritale del 5 agosto 2025.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso l'ufficio Visure del comune di Milano

- Licenza per opere edilizie atti 232630/39961/1955 del 24 Maggio 1956 per la costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione con annesse autorimesse e successiva variante per le autorimesse del 19 aprile 1956
- Collaudo delle strutture in c.a. a firma dell'Ing. [REDACTED]
- Relazione di terza visita per licenza di occupazione PG 179829/30024 del 1962, non è stata rinvenuto il rilascio della licenza di occupazione.

7.2. Conformità edilizia

Nello stato di fatto si riscontra una lieve difformità rispetto a quanto rappresentato nella tavola di progetto allegata alla variante del 1956, e la lieve difformità consiste nell'assenza di risega in conglomerato nella spalletta sinistra del box. Lo scrivente ritiene che questa lieve difformità sia avvenuta in fase di costruzione nel 1956 e che possa rientrare nelle tolleranze di progetto e sia quindi sufficiente aggiornare la planimetria catastale allo stato di fatto.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme alla planimetria catastale agli atti, in quanto vengono rappresentati dei muretti che in realtà non esistono.

Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria catastale pari ad Euro 700,00

Con ossequio.

Milano, 9 Settembre 2025

Arch. [REDACTED]



Allegati: stralcio degli atti di fabbrica