

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONDOMINIO VIA ADDA 9

contro

OMISSIONIS

RG 1058/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa FLAVIANA BONILO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in MILANO(MI) – VIA ADDA n. 9

- LOTTO 1– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – fg. 268, part 256, sub 8**
- LOTTO 2– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – fg. 268, part 256, sub 9**
- LOTTO 3– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – fg. 268, part 256, sub 10**
- LOTTO 4– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – fg. 268, part 256, sub 11**
- LOTTO 5– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – fg. 268, part 256, sub 12**
- LOTTO 6– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – fg. 268, part 256, sub 13**



VIA ADDA, 9



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO 1:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1

Bene in MILANO (MI) – VIA ADDA n. 9 Piano S1

Categoria: **C/6** [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio **268**, particella **256**, subalterno **8**

LOTTO 2:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1

Bene in MILANO (Mi) - VIA ADDA n. 9 Piano S1

Categoria: **C/6** [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio **268**, particella **256**, subalterno **9**

LOTTO 3:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1

Bene in MILANO (Mi) - VIA ADDA n. 9 Piano S1

Categoria: **C/6** [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio **268**, particella **256**, subalterno **10**

LOTTO 4:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1

Bene in MILANO (Mi) - VIA ADDA n. 9 Piano S1

Categoria: **C/6** [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio **268**, particella **256**, subalterno **11**

LOTTO 5:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1

Bene in MILANO (Mi) - VIA ADDA n. 9 Piano S1

Categoria: **C/6** [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio **268**, particella **256**, subalterno **12**

LOTTO 6:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1

Bene in MILANO (Mi) - VIA ADDA n. 9 Piano S1

Categoria: **C/6** [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio **268**, particella **256**, subalterno **13**



NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **poiché i beni ad oggi non sono stati riscattati.**

Il Comune di MILANO ha, ancora, la proprietà dell'area, poiché le unità immobiliari sono situate in un edificio costruito in diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal 28 aprile 2005 (**all. atto di compravendita**).

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **mentre il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).**

STATO OCCUPATIVO

LOTTO 1:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 8: al sopralluogo libero da cose

LOTTO 2:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 9: al sopralluogo libero da cose

LOTTO 3:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 10: al sopralluogo libero da cose

LOTTO 4:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 11: al sopralluogo libero da cose

LOTTO 5:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 12: al sopralluogo occupato da un'auto

LOTTO 6:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 13: al sopralluogo libero da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

LOTTO 1:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 8: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

LOTTO 2:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 9: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

LOTTO 3:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 10: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

LOTTO 4:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 11: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

LOTTO 5:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 12: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

LOTTO 6:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 13: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

COMPROPRIETARI

LOTTO 1:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 8: Nessuno

LOTTO 2:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 9: Nessuno

LOTTO 3:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 10: Nessuno

LOTTO 4:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 11: Nessuno

LOTTO 5:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 12: Nessuno

LOTTO 6:

Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 13: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

LOTTO 1: Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 8

da libero: **€ 23.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 2: Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 9

da libero: **€ 23.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 3: Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 10

da libero: **€ 23.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 4: Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 11

da libero: **€ 23.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 5: Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 12

da libero: **€ 23.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 6: Corpo A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1– SUB 13

da libero: **€ 23.000,00**

da occupato: non ricorre il caso



Beni in MILANO (MI) – Via ADDA, 9

- LOTTO 1**– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – **fg. 268, part 256, sub 8**
- LOTTO 2**– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – **fg. 268, part 256, sub 9**
- LOTTO 3**– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – **fg. 268, part 256, sub 10**
- LOTTO 4**– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – **fg. 268, part 256, sub 11**
- LOTTO 5**– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – **fg. 268, part 256, sub 12**
- LOTTO 6**– BOX/POSTO AUTO COPERTO piano S1 – **fg. 268, part 256, sub 13**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (Mi) – VIA ADDA n. 9 - Piano S1, unità ad uso posto auto coperto al piano interrato composto uno spazio delimitato da pareti laterali.

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **poiché il bene ad oggi non è stato riscattato.**

Il Comune di MILANO ha, ancora, la proprietà dell'area, poiché l'unità immobiliare è situata in un edificio costruito in diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal 28 aprile 2005 (**all. atto di compravendita**).

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **mentre il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 09.10.2024 gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di OMISSIS.

Residente in MILANO (MI) – Via Delfico Melchiorre, 24/2 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare, **mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).**

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Mi) come segue (all. 8,9)

Intestato: **OMISSIS, proprietà superficiaria** per 1/1, **COMUNE DI MILANO** Sede in MILANO (MI), C.F. 01199250158, **proprietà per l'area per 1/1**

dati identificativi: foglio **268**, particella **256**, **subalterno 8**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; consistenza 13 MQ; sup. catastale 14 mq; rendita € 148,38

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA ADDA n. 9 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di



superficie.

1.4. Coerenze

Del POSTO AUTO: NORD parti comuni, SUD terrapieno, EST altra unità sub 7, OVEST altra unità sub 9;

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

Nessuna.

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (Mi)

Fascia/zona: semicentrale: PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Destinazione: residenziale/box

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 3 km dall'autostrada Pedemontana.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciata dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

L' unità oggetto di pignoramento **POSTO AUTO COPERTO - FG. 268, PART 256 – SUB 8** è situata al piano primo interrato **con ingresso da Via Adda 9**, nella zona Nord di Milano, una zona semicentrale.

La struttura è costituita da un "autosilo sotterraneo" automatizzato.

Fuori terra si ha unicamente una zona recintata da un parapetto in vetro con serranda scorrevole all'interno del pavimento per l'ingresso e l'uscita delle auto dopo essere posizionate sulla piattaforma di discesa e salita dell'auto.

L'ingresso al posto auto avviene da Via Adda. 9 attraverso una piattaforma sulla quale si posiziona l'auto.

Tale piattaforma poi scende ai vari piani e risale per l'uscita delle auto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- accesso: saracinesca in ferro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dell'autosilo e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Posto auto coperto, composto da un'area delimitata da tavolati laterali al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo interrato
Il bene pignorato è costituito da:

POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

- pareti: in cemento a vista;
- pavimenti: in cemento;
- accesso: parapetto in vetro al piano terra scorrevole verso il sottosuolo;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente;
- altezza dei locali: da cm 240 circa;
- condizioni generali: discrete.

NOTA BENE: le dimensioni utili per il posizionamento di un'auto sono le seguenti:

- larghezza massima carrozzeria cm 188
- altezza massima carrozzeria cm 195

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella zona Nord di Milano, zona semicentrale, in Via Adda, 9.

Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 1/5 piani fuori terra.
Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SEMICENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: STAZIONE CENTRALE DI MILANO, SAZIONE GARIBALDI DI MILANO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Non richiesto per autorimesse

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/07/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie ai manutentori dell'impianto.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.10)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato avente quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietarii (all. 3,5)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

OMISSIS, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, dal 14.06.2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO COMPRAVENDITA Notaio Becelli Stefania di Milano in data 14/06/2007 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 03/12/2010 ai nn. OMISSIS.

NOTA BENE: il Sig. OMISSIS è il primo proprietario, in quanto l'autosilo è stato costruito tra il 2005 e il 2007 e poi l'unità è stata venduta al Sig. OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietarii (all. 3,6)

- **TREVI SOCIETA' PER AZIONI** sede in CESENA (FC) C.F. 000002890408, in forza ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Notaio Rampolla Stefano di MILANO in data 28/04/2005 rep nn. 17798/4633 trascritto a Milano in data 25/05/2005 ai nn. 36943/20370, **dal 28.04.2005 al 14.06.2007**
- **Comune di Milano** sede in MILANO (MI) C.F. 000002890408 in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Folco Schiavo di MILANO in data 15/09/1987 rep nn. 111690/2183 trascritto a Milano in data 21/08/1987 ai nn. 41531/ 28620, **dal 15.09.1987 al 28.04.2005**, proprietario per l'area.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 20.11.2024 – Notaio Andrea de Gregori di Milano, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3,4) alla data del 22.04.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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



▪ ISCRIZIONI

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Ipoteca giudiziale iscritta il 12/08/2016 ai nn OMISSIS
derivante da: 0424 RUOLO (IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE) in data
04/08/2016 – rep. OMISSIS
a favore **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.** con sede in Roma c.f. 13756881002
contro **OMISSIS**, per la quota **di 1/1 di proprietà superficiaria**
Importo ipoteca € 1.500.388,76 di cui € 750.198,38 di capitale
durata del vincolo /
Grava sul sub 8 per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria

• PIGNORAMENTI

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Pignoramento del **09/10/2024** rep. 17629/2024 trascritto il 31/10/2024 ai nn. OMISSIS
contro **OMISSIS**, per la quota **di 1/1 di piena proprietà**.

NOTA BENE: Il Sig. **OMISSIS** ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare,
mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (**all.1,2**).

• Altre trascrizioni

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano
altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI IMMOBILI S.A.S DI BRUNO FAGIOLI E C.–
Bareggio - Via Col di Lana, 12 - Milano - tel. 02 89402774 che ha fornito le informazioni che
seguono (**all. 14**)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,34

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme
sono state arrotondate.

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 400,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: spese
straordinarie di riattivazione dell'impianto: € 6.980,24

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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 insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

SI il "parcheggio" E' ACCESSIBILE, poichè l'auto viene lasciata al piano terra sulla piattaforma, accessibile ai disabili , e portata meccanicamente al proprio posto auto.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, l'area in cui è situato l'autosilo sotterraneo risulta da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA TUC- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO VERDE URGANO ESISTENTE (ART. 8.2 NA – PdS)

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'AUTOSILO è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 12):

- Permesso di Costruire N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005
- **Convenzione** tra Comune di MILANO e la SOCIETA' TREVI S.P.A. in data 28.04.2005
- Rep. 17798/4633 – notaio Rampolla Stefano di Milano, trascritta a Milano 1 il 25.05.2005 n. 36943/20370

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, Permesso di Costruire N. 87/2005 – rilascio 28.04.2005.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 30.04.2007.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza



Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
posto auto coperto p. s1	mq	13,0	100%	13,0
TOTALE		13,0		13,0
		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 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

2° semestre 2024

zona C12: MILANO SEMICENTRALE – PISAI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

quotazioni di **BOX** da € 2.700,00/mq. a € 4.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: MILANO

Fascia/Zona: SEMICENTRALE – PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA



Valore mercato prezzo **BOX** min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: MILANO – NORD: PISANI/GIOIA/BAIAMONTI

valore di compravendita **BOX** prezzo min. 35.000,00 / prezzo max. 56.000,00. (Euro/a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

• **agenzie immobiliari:**

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 29.000,00 – 35.000,00,

• **Borsino immobiliare nazionale:**

posto auto coperto €. 1.526,00-2.157,00 (media €. 1.842,00)

NOTA BENE: Un posto auto coperto, in una valutazione immobiliare, viene generalmente considerato con un'incidenza che varia tra il 35% e il 60% del valore dell'immobile principale

9.3. Valutazione:

NOTA BENE: E' STATA PIGNORATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA QUINDI BISOGNA PROCEDERE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

Per quantificare il valore dell'immobile in diritto di superficie, in sostanza si "assimila" alla durata dell'usufrutto che avrebbe un soggetto di età pari alla durata del diritto di superficie meno gli anni già trascorsi.

Più precisamente se si dovesse fare il calcolo dell'usufrutto i parametri sarebbero i seguenti:

La durata della concessione è pari a anni 90 a partire dal 28.04.2005

La scadenza della concessione è alla data **28.04.2104**.

Per determinare gli anni che restano alla scadenza della concessione si detrae l'anno in corso dall'anno di scadenza: 2104-2025 = 79 sono gli anni che restano per arrivare alla scadenza della concessione, data alla quale il posto auto coperto ritornerà di proprietà del Comune senza pagamento di alcuna indennità, se non sarà riscattato il diritto di superficie.

In questo caso i 90 anni vengono identificati con l'ipotetica morte dell'usufruttuario.

Dall'età ipotetica di 90 anni si detraggono i 79 anni che restano alla scadenza della concessione : 90-79 = **11**.

A questo punto si può calcolare il valore dell'immobile in diritto di superficie corrispondente ad una persona ad oggi di età pari a **11 anni**.

Il corrispettivo del valore DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (parificato al valore dell'usufrutto) risulta, quindi, pari a (come da D.lgs 31/10/1990 n. 346 . art. 14 – calcolo usufrutto):

Si parte dal valore dell'unità immobiliare ricavato dal valore medio al mq = €. 2.000,00 moltiplicato per i mq dell'unità (Agenzia delle Entrate OMI_valore di compravendita **box** prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00. (Euro/mq) – valore medio = €. 3.350,00 – **valore posto auto**

coperto pari al 60% = €. 2.000,00 euro/mq)

Valore medio al mq = €. 2.000,00

Valore posto auto coperto €. 2.000,00 x 13 mq = **€. 26.000,00**

Tasso di interesse legale : 2,5%

Coefficiente di età pari a 11 anni : 38,00

DATO QUANTO SOPTA IL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E' PARI A:

€. 26.000,00 X 2,5% X 38,00 = **€. 24.700,00**

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

PARTENDO DAL PREZZO DERIVATO DAL CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

VALORE LOTTO 1

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1 VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA	€ 24.700,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 1.235,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 800,00
TOTALE	€ 22.665,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 23.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	
non ricorre il caso	

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.

NOTA BENE: attualmente **la proprietà è in diritto di superficie** legato da convenzione fino al 28.04.204, l'acquirente, può, però, riscattare l'immobile.

Il Comune di Milano ad oggi **non ha ancora determinato il corrispettivo** per la trasformazione del diritto di superficie, poiché sta aggiornando i parametri.

Dato quanto sopra per la determinazione del valore si deve ricorrere a quanto stabilito dalla normativa vigente – “Art. 22 Bis della Legge 108/2021 il corrispettivo del valore di riscatto del diritto di superficie è stabilito in un massimo di €. 5.000,00 per unità abitative fino a superficie catastale pari mq 125 e €. 10.000,00 per unità abitative di superficie catastale maggiore a mq 125.

Poiché la normativa vigente stabilisce come limite massimo per unità di superficie fino a mq 125 un **VALORE PARI A** €. 5.000,00, essendo l'unità oggetto di pignoramento di superficie catastale pari a mq 13, il valore del riscatto del diritto di superficie ad oggi potrebbe essere quantificato in €. 5.000,00



DATO QUANTO SOPRA IL FUTURO ACQUIRENTE DIVENTA PROPRIETARIO SOLO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, PER DIVENTARE PROPRIETARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DOVRA' RISCATTARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE.

NOTA BENE: il valore corretto del diritto di riscatto, dovrà comunque essere calcolato dal Comune di Milano a seguito di richiesta presentata dall'interessato e a seguito di verifica della normativa vigente al momento della richiesta.

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 2:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano (Mi) – VIA ADDA n. 9 - Piano S1, unità ad uso posto auto coperto al piano interrato composto uno spazio delimitato da pareti laterali.

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la PROPRIETA' SUPERFICIARIA delle unità immobiliari, poiché il bene ad oggi non è stato riscattato.

Il Comune di MILANO ha, ancora, la proprietà dell'area, poiché l'unità immobiliare è situata in un edificio costruito in diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal 28 aprile 2005 (all. atto di compravendita).

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la PROPRIETA' SUPERFICIARIA delle unità immobiliari, mentre il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 09.10.2024 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di OMISSIS.

Residente in MILANO (MI) – Via Delfico Melchiorre, 24/2 – coniugato – regime: separazione dei beni (all. 1,2,3,4)

GRAVA SUI SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la PROPRIETA' SUPERFICIARIA dell'unità immobiliare, mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Mi) come segue (all. 8,9)

Intestato: OMISSIS, proprietà superficiaria per 1/1, COMUNE DI MILANO Sede in MILANO (MI), C.F. 01199250158, proprietà per l'area per 1/1

dati identificativi: foglio 268, particella 256, subalterno 9

dati classamento: cat. C/6; classe 8; consistenza 13 MQ; sup. catastale 14 mq; rendita € 148,38

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA ADDA n. 9 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze

Del POSTO AUTO: NORD parti comuni, SUD terrapieno, EST altra unità sub 8, OVEST altra unità sub 10;

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.5. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (Mi)

Fascia/zona: semicentrale: PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Destinazione: residenziale/box

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 3 km dall'autostrada Pedemontana.

2.6. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciata dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

L' unità oggetto di pignoramento **POSTO AUTO COPERTO - FG. 268, PART 256 – SUB 9** è situata al piano primo interrato **con ingresso da Via Adda 9**, nella zona Nord di Milano, una zona semicentrale.

La struttura è costituita da un "autosilo sotterraneo" automatizzato.

Fuori terra si ha unicamente una zona recintata da un parapetto in vetro con serranda scorrevole all'interno del pavimento per l'ingresso e l'uscita delle auto dopo essere posizionate sulla piattaforma di discesa e salita dell'auto.

L'ingresso al posto auto avviene da Via Adda. 9 attraverso una piattaforma sulla quale si posiziona l'auto.

Tale piattaforma poi scende ai vari piani e risale per l'uscita delle auto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- accesso: saracinesca in ferro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dell'autosilo e delle parti comuni: discrete.

2.7. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

Posto auto coperto, composto da un'area delimitata da tavolati laterali al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo interrato

Il bene pignorato è costituito da:

POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

- pareti: in cemento a vista;
- pavimenti: in cemento;
- accesso: parapetto in vetro al piano terra scorrevole verso il sottosuolo;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente;
- altezza dei locali: da cm 240 circa;
- condizioni generali: discrete.

NOTA BENE: le dimensioni utili per il posizionamento di un'auto sono le seguenti:

- larghezza massima carrozzeria cm 188
- altezza massima carrozzeria cm 195

2.8. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella zona Nord di Milano, zona semicentrale, in Via Adda, 9.

Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 1/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SEMICENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: STAZIONE CENTRALE DI MILANO, SAZIONE GARIBALDI DI MILANO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

2.6. Certificazioni energetiche:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

Non richiesto per autorimesse

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.8. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/07/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie ai manutentori dell'impianto.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.10)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta

alcun contratto di locazione registrato avente quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietarii (all. 3,5)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

OMISSIS, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, dal 14.06.2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO COMPRAVENDITA Notaio Becelli Stefania di Milano in data 14/06/2007 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 03/12/2010 ai nn. OMISSIS.

NOTA BENE: il Sig. OMISSIS è il primo proprietario, in quanto l'autosilo è stato costruito tra il 2005 e il 2007 e poi l'unità è stata venduta al Sig. OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietarii (all. 3,6)

- **TREVI SOCIETA' PER AZIONI** sede in CESENA (FC) C.F. 000002890408, in forza ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Notaio Rampolla Stefano di MILANO in data 28/04/2005 rep nn. 17798/4633 trascritto a Milano in data 25/05/2005 ai nn. 36943/20370, **dal 28.04.2005 al 14.06.2007**
- **Comune di Milano** sede in MILANO (MI) C.F. 000002890408 in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Folco Schiavo di MILANO in data 15/09/1987 rep nn. 111690/2183 trascritto a Milano in data 21/08/1987 ai nn. 41531/ 28620, **dal 15.09.1987 al 28.04.2005**, proprietario per l'area.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 20.11.2024 – Notaio Andrea de Gregori di Milano, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3,4) alla data del 22.04.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9



Ipoteca giudiziale iscritta il 12/08/2016 ai nn OMISSIS derivante da: 0424 RUOLO (IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE) in data 04/08/2016 – rep. OMISSIS a favore **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.** con sede in Roma c.f. 13756881002 contro **OMISSIS**, per la quota **di 1/1 di proprietà superficiaria** Importo ipoteca € 1.500.388,76 di cui € 750.198,38 di capitale durata del vincolo / **Grava sul sub 9 per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria**

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1 - FG. 268, PART 256 – SUB 9

Pignoramento del **09/10/2024** rep. OMISSIS trascritto il 31/10/2024 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota **di 1/1 di piena proprietà**.

NOTA BENE: Il Sig. **OMISSIS** ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare, mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI IMMOBILI S.A.S DI BRUNO FAGIOLI E C.– Bareggio - Via Col di Lana, 12 - Milano - tel . 02 89402774 che ha fornito le informazioni che seguono (all. 14)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,34

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 400,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: spese straordinarie di riattivazione dell'impianto: €. 6.980,24

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

SI il "parcheggio" E' ACCESSIBILE, poichè l'auto viene lasciata al piano terra sulla piattaforma, accessibile ai disabili , e portata meccanicamente al proprio posto auto.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, l'area in cui è situato l'autosilo sotterraneo risulta da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA TUC- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO VERDE URGANO ESISTENTE (ART. 8.2 NA – PdS)

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.
L'AUTOSILO è conforme dal punto di vista urbanistico.
L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 12):

- Permesso di Costruire N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005
- **Convenzione** tra Comune di MILANO e la SOCIETA' TREVI S.P.A. in data 28.04.2005
 - Rep. 17798/4633 – notaio Rampolla Stefano di Milano, trascritta a Milano 1 il 25.05.2005 n. 36943/20370

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, Permesso di Costruire N. 87/2005 – rilascio 28.04.2005.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 9

Al sopralluogo l'unità, risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 30.04.2007.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percen-

tuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastri solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
posto auto coperto p. s1	mq	13,0	100%	13,0
TOTALE		13,0		13,0
		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 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

2° semestre 2024

zona C12: MILANO SEMICENTRALE – PISAI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

quotazioni di **BOX** da € 2.700,00/mq. a € 4.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: MILANO

Fascia/Zona: SEMICENTRALE – PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Valore mercato prezzo **BOX** min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)



• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: MILANO – NORD: PISANI/GIOIA/BAIAMONTI

valore di compravendita **BOX** prezzo min. 35.000,00 / prezzo max. 56.000,00. (Euro/a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

• **agenzie immobiliari:**

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 29.000,00 – 35.000,00,

• **Borsino immobiliare nazionale:**

posto auto coperto €. 1.526,00-2.157,00 (media €. 1.842,00)

NOTA BENE: Un posto auto coperto, in una valutazione immobiliare, viene generalmente considerato con un'incidenza che varia tra il 35% e il 60% del valore dell'immobile principale

9.3. Valutazione:

NOTA BENE: E' STATA PIGNORATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA QUINDI BISOGNA PROCEDERE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

Per quantificare il valore dell'immobile in diritto di superficie, in sostanza si "assimila" alla durata dell'usufrutto che avrebbe un soggetto di età pari alla durata del diritto di superficie meno gli anni già trascorsi.

Più precisamente se si dovesse fare il calcolo dell'usufrutto i parametri sarebbero i seguenti:

La durata della concessione è pari a anni 90 a partire dal 28.04.2005

La scadenza della concessione è alla data **28.04.2104**.

Per determinare gli anni che restano alla scadenza della concessione si detrae l'anno in corso dall'anno di scadenza: 2104-2025 = 79 sono gli anni che restano per arrivare alla scadenza della concessione, data alla quale il posto auto coperto ritornerà di proprietà del Comune senza pagamento di alcuna indennità, se non sarà riscattato il diritto di superficie.

In questo caso i 90 anni vengono identificati con l'ipotetica morte dell'usufruttuario.

Dall'età ipotetica di 90 anni si detraggono i 79 anni che restano alla scadenza della concessione : 90-79 = 11.

A questo punto si può calcolare il valore dell'immobile in diritto di superficie corrispondente ad una persona ad oggi di età pari a **11 anni**.

Il corrispettivo del valore DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (parificato al valore dell'usufrutto) risulta, quindi, pari a (come da D.lgs 31/10/1990 n. 346 . art. 14 – calcolo usufrutto):

Si parte dal valore dell'unità immobiliare ricavato dal valore medio al mq = €. 2.000,00 moltiplicato per i mq dell'unità (Agenzia delle Entrate OMI valore di compravendita **box** prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00. (Euro/mq) – valore medio = €. 3.350,00 – **valore posto auto coperto pari al 60% = €. 2.000,00 euro/mq**)

Valore medio al mq = €. 2.000,00

Valore posto auto coperto €. 2.000,00 x 13 mq = **€. 26.000,00**

Tasso di interesse legale : 2,5%

Coefficiente di età pari a 11 anni : 38,00

DATO QUANTO SOPRA IL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E' PARI A:

€. 26.000,00 X 2,5% X 38,00 = **€. 24.700,00**

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

PARTENDO DAL PREZZO DERIVATO DAL CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

VALORE LOTTO 2	
CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1 VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA	€ 24.700,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 1.235,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 800,00
TOTALE	€ 22.665,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 23.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	
non ricorre il caso	

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.

NOTA BENE: attualmente la proprietà è in diritto di superficie legato da convenzione fino al 28.04.204, l'acquirente, può, però, riscattare l'immobile.

Il Comune di Milano ad oggi non ha ancora determinato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie, poiché sta aggiornando i parametri.

Dato quanto sopra per la determinazione del valore si deve ricorrere a quanto stabilito dalla normativa vigente – "Art. 22 Bis della Legge 108/2021 il corrispettivo del valore di riscatto del diritto di superficie è stabilito in un massimo di €. 5.000,00 per unità abitative fino a superficie catastale pari mq 125 e €. 10.000,00 per unità abitativa di superficie catastale maggiore a mq 125.

Poiché la normativa vigente stabilisce come limite massimo per unità di superficie fino a mq 125 un VALORE PARI A €. 5.000,00, essendo l'unità oggetto di pignoramento di superficie catastale pari a mq 13, il valore del riscatto del diritto di superficie ad oggi potrebbe essere quantificato in €. 5.000,00

DATO QUANTO SOPRA IL FUTURO ACQUIRENTE DIVENTA PROPRIETARIO SOLO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, PER DIVENTARE PROPRIETARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DOVRA' RISCATTARE IL



DIRITTO DI SUPERFICIE.

NOTA BENE: il valore corretto del diritto di riscatto, dovrà comunque essere calcolato dal Comune di Milano a seguito di richiesta presentata dall'interessato e a seguito di verifica della normativa vigente al momento della richiesta.

LOTTO 3

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 3:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (Mi) – VIA ADDA n. 9 - Piano S1, unità ad uso posto auto coperto al piano interrato composto uno spazio delimitato da pareti laterali.

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, poiché il bene ad oggi non è stato riscattato.

Il Comune di MILANO ha, ancora, la proprietà dell'area, poiché l'unità immobiliare è situata in un edificio costruito in diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal 28 aprile 2005 (all. atto di compravendita).

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, mentre il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 09.10.2024 gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di OMISSIS.

Residente in MILANO (MI) – Via Delfico Melchiorre, 24/2 – coniugato – regime: separazione dei beni (all. 1,2,3,4)

GRAVA SUI SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare, mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Mi) come segue (all. 8,9)

Intestato: OMISSIS, proprietà superficiaria per 1/1, COMUNE DI MILANO Sede in MILANO (MI), C.F. 01199250158, proprietà per l'area per 1/1

dati identificativi: foglio 268, particella 256, subalterno 10

dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; consistenza 13 MQ; sup. catastale 14 mq; rendita € 148,38

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA ADDA n. 9 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Del POSTO AUTO: NORD parti comuni, SUD terrapieno, EST altra unità sub 9, OVEST altra unità sub 11;

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (Mi)

Fascia/zona: semicentrale: PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Destinazione: residenziale/box

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 3 km dall'autostrada Pedemontana.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciata dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

L' unità oggetto di pignoramento **POSTO AUTO COPERTO - FG. 268, PART 256 – SUB 10** è situata al piano primo interrato **con ingresso da Via Adda 9**, nella zona Nord di Milano, una zona semicentrale.

La struttura è costituita da un "autosilo sotterraneo" automatizzato.

Fuori terra si ha unicamente una zona recintata da un parapetto in vetro con serranda scorrevole all'interno del pavimento per l'ingresso e l'uscita delle auto dopo essere posizionate sulla piattaforma di discesa e salita dell'auto.

L'ingresso al posto auto avviene da Via Adda. 9 attraverso una piattaforma sulla quale si posiziona l'auto.

Tale piattaforma poi scende ai vari piani e risale per l'uscita delle auto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- accesso: saracinesca in ferro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dell'autosilo e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Posto auto coperto, composto da un'area delimitata da tavolati laterali al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo interrato
Il bene pignorato è costituito da:

POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

- pareti: in cemento a vista;
- pavimenti: in cemento;
- accesso: parapetto in vetro al piano terra scorrevole verso il sottosuolo;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente;
- altezza dei locali: da cm 240 circa;
- condizioni generali: discrete.

NOTA BENE: le dimensioni utili per il posizionamento di un'auto sono le seguenti:

- larghezza massima carrozzeria cm 188
- altezza massima carrozzeria cm 195

2.4 Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella zona Nord di Milano, zona semicentrale, in Via Adda, 9.

Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 1/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SEMICENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: STAZIONE CENTRALE DI MILANO, SAZIONE GARIBALDI DI MILANO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

2.5 Certificazioni energetiche:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Non richiesto per autorimesse

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/07/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie ai manutentori dell'impianto.

3.2 Esistenza contratti di locazione: (all.10)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato avente quale dante causa l'esecutato.

4 PROVENIENZA**4.1 Attuali proprietari (all. 3,5)****CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10**

OMISSIS, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, dal 14.06.2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO COMPRAVENDITA Notaio Becelli Stefania di Milano in data 14/06/2007 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 03/12/2010 ai nn. OMISSIS.

NOTA BENE: il Sig. **OMISSIS** è il primo proprietario, in quanto l'autosilo è stato costruito tra il 2005 e il 2007 e poi l'unità è stata venduta al Sig. OMISSIS.

4.2 Precedenti proprietari (all. 3,6)

- **TREVI SOCIETA' PER AZIONI** sede in CESENA (FC) C.F. 000002890408, in forza ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Notaio Rampolla Stefano di MILANO in data 28/04/2005 rep nn. 17798/4633 trascritto a Milano in data 25/05/2005 ai nn. 36943/20370, **dal 28.04.2005 al 14.06.2007**
- **Comune di Milano** sede in MILANO (MI) C.F. 000002890408 in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Folco Schiavo di MILANO in data 15/09/1987 rep nn. 111690/2183 trascritto a Milano in data 21/08/1987 ai nn. 41531/ 28620, **dal 15.09.1987 al 28.04.2005**, proprietario per l'area.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 20.11.2024 – Notaio Andrea de Gregori di Milano, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3,4) alla data del 22.04.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Ipoteca giudiziale iscritta il 12/08/2016 ai nn OMISSIS



derivante da: 0424 RUOLO (IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE) in data 04/08/2016 – rep. OMISSIS

a favore **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.** con sede in Roma c.f. 13756881002 contro **OMISSIS**, per la quota **di 1/1 di proprietà superficiaria**

Importo ipoteca € 1.500.388,76 di cui € 750.198,38 di capitale
durata del vincolo /

Grava sul sub 10 per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Pignoramento del **09/10/2024** rep. OMISSIS trascritto il 31/10/2024 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota **di 1/1 di piena proprietà**.

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare, mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (**all.1,2**).

- **Altre trascrizioni**

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su OMISSIS, sugli stessi immobili.

6 CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI IMMOBILI S.A.S DI BRUNO FAGIOLI E C.– Bareggio - Via Col di Lana, 12 - Milano - tel . 02 89402774 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 14**)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,34

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 400,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: spese straordinarie di riattivazione dell'impianto: €. 6.980,24

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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 insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

SI il "parcheggio" E' ACCESSIBILE, poichè l'auto viene lasciata al piano terra sulla piattaforma, accessibile ai disabili , e portata meccanicamente al proprio posto auto.

7 VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, l'area in cui è situato l'autosilo sotterraneo risulta da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA TUC- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO VERDE URGANO ESISTENTE (ART. 8.2 NA – PdS)

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'AUTOSILO è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 12):

- Permesso di Costruire N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005
- **Convenzione** tra Comune di MILANO e la SOCIETA' TREVI S.P.A. in data 28.04.2005
- Rep. 17798/4633 – notaio Rampolla Stefano di Milano, trascritta a Milano 1 il 25.05.2005 n. 36943/20370

7.2 Conformità edilizia:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, Permesso di Costruire N. 87/2005 – rilascio 28.04.2005.

7.3 Conformità catastale

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

Al sopralluogo l'unità, risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 30.04.2007.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastri solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 10

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
posto auto coperto p. s1	mq	13,0	100%	13,0
TOTALE		13,0		13,0
		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 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

2° semestre 2024

zona C12: MILANO SEMICENTRALE – PISAI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

quotazioni di **BOX** da € 2.700,00/mq. a € 4.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: MILANO

Fascia/Zona: SEMICENTRALE – PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Valore mercato prezzo **BOX** min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)



• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: MILANO – NORD: PISANI/GIOIA/BAIAMONTI

valore di compravendita **BOX** prezzo min. 35.000,00 / prezzo max. 56.000,00. (Euro/a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

• **agenzie immobiliari:**

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 29.000,00 – 35.000,00,

• **Borsino immobiliare nazionale:**

posto auto coperto €. 1.526,00-2.157,00 (media €. 1.842,00)

NOTA BENE: Un posto auto coperto, in una valutazione immobiliare, viene generalmente considerato con un'incidenza che varia tra il 35% e il 60% del valore dell'immobile principale

9.3 Valutazione:

NOTA BENE: E' STATA PIGNORATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA QUINDI BISOGNA PROCEDERE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

Per quantificare il valore dell'immobile in diritto di superficie, in sostanza si "assimila" alla durata dell'usufrutto che avrebbe un soggetto di età pari alla durata del diritto di superficie meno gli anni già trascorsi.

Più precisamente se si dovesse fare il calcolo dell'usufrutto i parametri sarebbero i seguenti:

La durata della concessione è pari a anni 90 a partire dal 28.04.2005

La scadenza della concessione è alla data **28.04.2104**.

Per determinare gli anni che restano alla scadenza della concessione si detrae l'anno in corso dall'anno di scadenza: 2104-2025 = 79 sono gli anni che restano per arrivare alla scadenza della concessione, data alla quale il posto auto coperto ritornerà di proprietà del Comune senza pagamento di alcuna indennità, se non sarà riscattato il diritto di superficie.

In questo caso i 90 anni vengono identificati con l'ipotetica morte dell'usufruttuario.

Dall'età ipotetica di 90 anni si detraggono i 79 anni che restano alla scadenza della concessione : 90-79 = **11**.

A questo punto si può calcolare il valore dell'immobile in diritto di superficie corrispondente ad una persona ad oggi di età pari a **11 anni**.

Il corrispettivo del valore DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (parificato al valore dell'usufrutto) risulta, quindi, pari a (come da D.lgs 31/10/1990 n. 346 . art. 14 – calcolo usufrutto):

Si parte dal valore dell'unità immobiliare ricavato dal valore medio al mq = €. 2.000,00 moltiplicato per i mq dell'unità (Agenzia delle Entrate OMI_valore di compravendita **box** prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00. (Euro/mq) – valore medio = €. 3.350,00 – **valore posto auto coperto pari al 60% = €. 2.000,00 euro/mq**)

Valore medio al mq = €. 2.000,00

Valore posto auto coperto €. 2.000,00 x 13 mq = **€. 26.000,00**



Tasso di interesse legale : 2,5%

Coefficiente di età pari a 11 anni : 38,00

DATO QUANTO SOPTA IL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E' PARI A:

€. 26.000,00 X 2,5% X 38,00 = **€. 24.700,00**

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

PARTENDO DAL PREZZO DERIVATO DAL CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

VALORE LOTTO 3	
CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1 VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA	€ 24.700,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 1.235,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 800,00
TOTALE	€ 22.665,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 23.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	
non ricorre il caso	

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.

NOTA BENE: attualmente la proprietà è in diritto di superficie legato da convenzione fino al 28.04.204, l'acquirente, può, però, riscattare l'immobile.

Il Comune di Milano ad oggi non ha ancora determinato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie, poiché sta aggiornando i parametri.

Dato quanto sopra per la determinazione del valore si deve ricorrere a quanto stabilito dalla normativa vigente – "Art. 22 Bis della Legge 108/2021" il corrispettivo del valore di riscatto del diritto di superficie è stabilito in un massimo di €. 5.000,00 per unità abitative fino a superficie catastale pari mq 125 e €. 10.000,00 per unità abitativa di superficie catastale maggiore a mq 125.

Poiché la normativa vigente stabilisce come limite massimo per unità di superficie fino a mq 125 un VALORE PARI A €. 5.000,00, essendo l'unità oggetto di pignoramento di superficie catastale pari a mq 13, il valore del riscatto del diritto di superficie ad oggi potrebbe essere quantificato in €. 5.000,00

DATO QUANTO SOPRA IL FUTURO ACQUIRENTE DIVENTA PROPRIETARIO SOLO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, PER DIVENTARE PROPRIETARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DOVRA' RISCATTARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE.



NOTA BENE: il valore corretto del diritto di riscatto, dovrà comunque essere calcolato dal Comune di Milano a seguito di richiesta presentata dall'interessato e a seguito di verifica della normativa vigente al momento della richiesta.

LOTTO 4:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 4:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano (Mi) – VIA ADDA n. 9 - Piano S1, unità ad uso posto auto coperto al piano interrato composto uno spazio delimitato da pareti laterali.

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **poiché il bene ad oggi non è stato riscattato.**

Il Comune di MILANO ha, ancora, la proprietà dell'area, poiché l'unità immobiliare è situata in un edificio costruito in diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal 28 aprile 2005 (**all. atto di compravendita**).

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **mentre il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 09.10.2024 gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di OMISSIS.

Residente in MILANO (MI) – Via Delfico Melchiorre, 24/2 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare, **mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).**

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Mi) come segue (all. 8,9)

Intestato: **OMISSIS, proprietà superficiaria** per 1/1, **COMUNE DI MILANO** Sede in MILANO (MI), C.F. 01199250158, **proprietà per l'area per 1/1**

dati identificativi: foglio **268**, particella **256**, **subalterno 11**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; consistenza 13 MQ; sup. catastale 14 mq; rendita € 148,38

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA ADDA n. 9 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.6. Coerenze

Del POSTO AUTO: NORD altra unità sub 12, SUD altra unità sub 10, , EST parti comuni, OVEST terrapieno;

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

nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (Mi)

Fascia/zona: semicentrale: PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Destinazione: residenziale/box

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 3 km dall'autostrada Pedemontana.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciata dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

L' unità oggetto di pignoramento **POSTO AUTO COPERTO - FG. 268, PART 256 – SUB 11** è situata al piano primo interrato **con ingresso da Via Adda 9**, nella zona Nord di Milano, una zona semicentrale.

La struttura è costituita da un "autosilo sotterraneo" automatizzato.

Fuori terra si ha unicamente una zona recintata da un parapetto in vetro con serranda scorrevole all'interno del pavimento per l'ingresso e l'uscita delle auto dopo essere posizionate sulla piattaforma di discesa e salita dell'auto.

L'ingresso al posto auto avviene da Via Adda. 9 attraverso una piattaforma sulla quale si posiziona l'auto.

Tale piattaforma poi scende ai vari piani e risale per l'uscita delle auto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- accesso: saracinesca in ferro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dell'autosilo e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Posto auto coperto, composto da un'area delimitata da tavolati laterali al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo interrato Il bene pignorato è costituito da:

POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

- pareti: in cemento a vista;



- pavimenti: in cemento;
- accesso: parapetto in vetro al piano terra scorrevole verso il sottosuolo;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente;
- altezza dei locali: da cm 240 circa;
- condizioni generali: discrete.

NOTA BENE: le dimensioni utili per il posizionamento di un'auto sono le seguenti:

- larghezza massima carrozzeria cm 188
- altezza massima carrozzeria cm 195

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella zona Nord di Milano, zona semicentrale, in Via Adda, 9.

Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 1/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SEMICENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: STAZIONE CENTRALE DI MILANO, SAZIONE GARIBALDI DI MILANO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Non richiesto per autorimesse

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/07/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie ai manutentori dell'impianto.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.10)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato avente quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

OMISSIS, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, dal 14.06.2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO COMPRAVENDITA Notaio Becelli Stefania di Milano in data 14/06/2007 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 03/12/2010 ai nn. OMISSIS.

NOTA BENE: il Sig. OMISSIS è il primo proprietario, in quanto l'autosilo è stato costruito tra il 2005 e il 2007 e poi l'unità è stata venduta al Sig. OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,6)

- **TREVI SOCIETA' PER AZIONI** sede in CESENA (FC) C.F. 000002890408, in forza ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Notaio Rampolla Stefano di MILANO in data 28/04/2005 rep nn. 17798/4633 trascritto a Milano in data 25/05/2005 ai nn. 36943/20370, **dal 28.04.2005 al 14.06.2007**
- **Comune di Milano** sede in MILANO (MI) C.F. 000002890408 in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Folco Schiavo di MILANO in data 15/09/1987 rep nn. 111690/2183 trascritto a Milano in data 21/08/1987 ai nn. 41531/ 28620, **dal 15.09.1987 al 28.04.2005**, proprietario per l'area.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 20.11.2024 – Notaio Andrea de Gregori di Milano, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3,4) alla data del 22.04.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Ipoteca giudiziale iscritta il 12/08/2016 ai nn OMISSIS

derivante da: 0424 RUOLO (IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE) in data 04/08/2016 – rep. OMISSIS

a favore **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.** con sede in Roma c.f. 13756881002
contro **OMISSIS**, per la quota **di 1/1 di proprietà superficiaria**
Importo ipoteca € 1.500.388,76 di cui € 750.198,38 di capitale
durata del vincolo /
Grava sul sub 11 per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Pignoramento del **09/10/2024** rep. **OMMISSIS** trascritto il 31/10/2024 ai nn. **OMMISSIS** contro **OMMISSIS**, per la quota **di 1/1 di piena proprietà**.

NOTA BENE: Il Sig. **OMMISSIS** ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare,
mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (**all.1,2**).

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMMISSIS**, nato a Milano, il 16.02.1952, C.F. MMPTLL52B16F205R, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da **AMMINISTRAZIONI IMMOBILI S.A.S DI BRUNO FAGIOLI E C.- Bareggio - Via Col di Lana, 12 - Milano - tel . 02 89402774** che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 14**)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,34

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 400,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: spese straordinarie di riattivazione dell'impianto: € 6.980,24

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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 insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

SI il "parcheggio" E' ACCESSIBILE, poichè l'auto viene lasciata al piano terra sulla piattaforma, accessibile ai disabili , e portata meccanicamente al proprio posto auto.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, l'area in cui è situato l'autosilo sotterraneo risulta da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA TUC- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO VERDE URGANO ESISTENTE (ART. 8.2 NA – PdS)

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'AUTOSILO è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 12):

- Permesso di Costruire N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005
- **Convenzione** tra Comune di MILANO e la SOCIETA' TREVI S.P.A. in data 28.04.2005
- Rep. 17798/4633 – notaio Rampolla Stefano di Milano, trascritta a Milano 1 il 25.05.2005 n. 36943/20370

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, Permesso di Costruire N. 87/2005 – rilascio 28.04.2005.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

Al sopralluogo l'unità, risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 30.04.2007.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/1998 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità

immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastri solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 11

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
posto auto coperto p. s1	mq	13,0	100%	13,0
TOTALE		13,0		13,0
		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 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

2° semestre 2024

zona C12: MILANO SEMICENTRALE – PISAI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

quotazioni di **BOX** da € 2.700,00/mq. a € 4.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: MILANO

Fascia/Zona: SEMICENTRALE – PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Valore mercato prezzo **BOX** min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2024



Zona: MILANO – NORD: PISANI/GIOIA/BAIAMONTI

valore di compravendita **BOX** prezzo min. 35.000,00 / prezzo max. 56.000,00. (Euro/a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- **agenzie immobiliari:**

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 29.000,00 – 35.000,00,

- **Borsino immobiliare nazionale:**

posto auto coperto €. 1.526,00-2.157,00 (media €. 1.842,00)

NOTA BENE: Un posto auto coperto, in una valutazione immobiliare, viene generalmente considerato con un'incidenza che varia tra il 35% e il 60% del valore dell'immobile principale

9.3. Valutazione:

NOTA BENE: E' STATA PIGNORATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA QUINTI BISOGNA PROCEDERE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

Per quantificare il valore dell'immobile in diritto di superficie, in sostanza si "assimila" alla durata dell'usufrutto che avrebbe un soggetto di età pari alla durata del diritto di superficie meno gli anni già trascorsi.

Più precisamente se si dovesse fare il calcolo dell'usufrutto i parametri sarebbero i seguenti:

La durata della concessione è pari a anni 90 a partire dal 28.04.2005

La scadenza della concessione è alla data **28.04.2104**.

Per determinare gli anni che restano alla scadenza della concessione si detrae l'anno in corso dall'anno di scadenza: 2104-2025 = 79 sono gli anni che restano per arrivare alla scadenza della concessione, data alla quale il posto auto coperto ritornerà di proprietà del Comune senza pagamento di alcuna indennità, se non sarà riscattato il diritto di superficie.

In questo caso i 90 anni vengono identificati con l'ipotetica morte dell'usufruttuario.

Dall'età ipotetica di 90 anni si detraggono i 79 anni che restano alla scadenza della concessione : 90-79 = 11.

A questo punto si può calcolare il valore dell'immobile in diritto di superficie corrispondente ad una persona ad oggi di età pari a 11 anni.

Il corrispettivo del valore DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (parificato al valore dell'usufrutto) risulta, quindi, pari a (come da D.lgs 31/10/1990 n. 346 . art. 14 – calcolo usufrutto):

Si parte dal valore dell'unità immobiliare ricavato dal valore medio al mq = €. 2.000,00 moltiplicato per i mq dell'unità (Agenzia delle Entrate OMI valore di compravendita **box** prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00. (Euro/mq) – valore medio = €. 3.350,00 – **valore posto auto coperto pari al 60% = €. 2.000,00 euro/mq**)

Valore medio al mq = €. 2.000,00

Valore posto auto coperto €. 2.000,00 x 13 mq = **€. 26.000,00**

Tasso di interesse legale : 2,5%

Coefficiente di età pari a 11 anni : 38,00

DATO QUANTO SOPTA IL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E' PARI A:
€. 26.000,00 X 2,5% X 38,00 = €. 24.700,00

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

PARTENDO DAL PREZZO DERIVATO DAL CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

VALORE LOTTO 4	
CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1 VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA	€ 24.700,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 1.235,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 800,00
TOTALE	€ 22.665,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 23.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	
non ricorre il caso	

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.

NOTA BENE: attualmente la proprietà è in diritto di superficie legato da convenzione fino al 28.04.204, l'acquirente, può, però, riscattare l'immobile.

Il Comune di Milano ad oggi **non ha ancora determinato il corrispettivo** per la trasformazione del diritto di superficie, poiché sta aggiornando i parametri.

Dato quanto sopra per la determinazione del valore si deve ricorrere a quanto stabilito dalla normativa vigente – “Art. 22 Bis della Legge 108/2021 il corrispettivo del valore di riscatto del diritto di superficie è stabilito in un massimo di €. 5.000,00 per unità abitativa fino a superficie catastale pari mq 125 e €. 10.000,00 per unità abitativa di superficie catastale maggiore a mq 125.

Poiché la normativa vigente stabilisce come limite massimo per unità di superficie fino a mq 125 un VALORE PARI A €. 5.000,00, essendo l'unità oggetto di pignoramento di superficie catastale pari a mq 13, il valore del riscatto del diritto di superficie ad oggi potrebbe essere quantificato in €. 5.000,00

DATO QUANTO SOPRA IL FUTURO ACQUIRENTE DIVENTA PROPRIETARIO SOLO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, PER DIVENTARE PROPRIETARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DOVRA' RISCATTARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE.

NOTA BENE: il valore corretto del diritto di riscatto, dovrà comunque essere calcolato dal Comune di Milano a seguito di richiesta presentata dall'interessato e a seguito di verifica della



normativa vigente al momento della richiesta.

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 5:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (Mi) – VIA ADDA n. 9 - Piano S1, unità ad uso posto auto coperto al piano interrato composto uno spazio delimitato da pareti laterali.

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **poiché il bene ad oggi non è stato riscattato.**

Il Comune di MILANO ha, ancora, la proprietà dell'area, poiché l'unità immobiliare è situata in un edificio costruito in diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal 28 aprile 2005 (**all. atto di compravendita**).

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **mentre il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 09.10.2024 gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di OMISSIS.

Residente in MILANO (MI) – Via Delfico Melchiorre, 24/2 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare, **mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).**

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Mi) come segue (all. 8,9)

Intestato: **OMISSIS, proprietà superficiaria** per 1/1, **COMUNE DI MILANO** Sede in MILANO (MI), C.F. 01199250158, **proprietà per l'area per 1/1**

dati identificativi: foglio **268**, particella **256**, subalterno **12**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; consistenza 13 MQ; sup. catastale 14 mq; rendita € 148,38

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA ADDA n. 9 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Del POSTO AUTO: NORD parti comuni, SUD terrapieno, EST altra unità sub 7, OVEST altra unità sub 9;

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (Mi)

Fascia/zona: semicentrale: PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Destinazione: residenziale/box

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 3 km dall'autostrada Pedemontana.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciata dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

L' unità oggetto di pignoramento **POSTO AUTO COPERTO - FG. 268, PART 256 – SUB 12** è situata al piano primo interrato **con ingresso da Via Adda 9**, nella zona Nord di Milano, una zona semicentrale.

La struttura è costituita da un "autosilo sotterraneo" automatizzato.

Fuori terra si ha unicamente una zona recintata da un parapetto in vetro con serranda scorrevole all'interno del pavimento per l'ingresso e l'uscita delle auto dopo essere posizionate sulla piattaforma di discesa e salita dell'auto.

L'ingresso al posto auto avviene da Via Adda. 9 attraverso una piattaforma sulla quale si posiziona l'auto.

Tale piattaforma poi scende ai vari piani e risale per l'uscita delle auto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- accesso: saracinesca in ferro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dell'autosilo e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Posto auto coperto, composto da un'area delimitata da tavolati laterali al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo interrato
Il bene pignorato è costituito da:

POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

- pareti: in cemento a vista;
- pavimenti: in cemento;
- accesso: parapetto in vetro al piano terra scorrevole verso il sottosuolo;
- impianto elettrico: sotto traccia;

- impianto termico: non presente;
- altezza dei locali: da cm 240 circa;
- condizioni generali: discrete.

NOTA BENE: le dimensioni utili per il posizionamento di un'auto sono le seguenti:

- larghezza massima carrozzeria cm 188
- altezza massima carrozzeria cm 195

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella zona Nord di Milano, zona semicentrale, in Via Adda, 9.

Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 1/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SEMICENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: STAZIONE CENTRALE DI MILANO, SAZIONE GARIBALDI DI MILANO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Non richiesto per autorimesse

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/07/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie ai manutentori dell'impianto.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.10)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato avente quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

OMISSIS, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, dal 14.06.2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO COMPRAVENDITA Notaio Becelli Stefania di Milano in data 14/06/2007 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 03/12/2010 ai nn. OMISSIS.

NOTA BENE: il Sig. OMISSIS è il primo proprietario, in quanto l'autosilo è stato costruito tra il 2005 e il 2007 e poi l'unità è stata venduta al Sig. OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,6)

- **TREVI SOCIETA' PER AZIONI** sede in CESENA (FC) C.F. 000002890408, in forza ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Notaio Rampolla Stefano di MILANO in data 28/04/2005 rep nn. 17798/4633 trascritto a Milano in data 25/05/2005 ai nn. 36943/20370, **dal 28.04.2005 al 14.06.2007**
- **Comune di Milano** sede in MILANO (MI) C.F. 000002890408 in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Folco Schiavo di MILANO in data 15/09/1987 rep nn. 111690/2183 trascritto a Milano in data 21/08/1987 ai nn. 41531/ 28620, **dal 15.09.1987 al 28.04.2005**, proprietario per l'area.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 20.11.2024 – Notaio Andrea de Gregori di Milano, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3,4) alla data del 22.04.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Ipoteca giudiziale iscritta il 12/08/2016 ai nn OMISSIS

derivante da: 0424 RUOLO (IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE) in data 04/08/2016 – rep. OMISSIS

a favore **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.** con sede in Roma c.f. 13756881002 contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria

Importo ipoteca € 1.500.388,76 di cui € 750.198,38 di capitale

durata del vincolo /
Grava sul sub 12 per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Pignoramento del **09/10/2024** rep. OMISIS trascritto il 31/10/2024 ai nn. OMISIS contro OMISIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

NOTA BENE: Il Sig. OMISIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare, mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISIS**, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI IMMOBILI S.A.S DI BRUNO FAGIOLI E C.- Bareggio - Via Col di Lana, 12 - Milano - tel . 02 89402774 che ha fornito le informazioni che seguono (all. 14)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,34

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 400,00 circa

Spese condominali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: spese straordinarie di riattivazione dell'impianto: €. 6.980,24

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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 condominali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

SI il "parcheggio" E' ACCESSIBILE, poichè l'auto viene lasciata al piano terra sulla piattaforma, accessibile ai disabili , e portata meccanicamente al proprio posto auto.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, l'area in cui è situato l'autosilo sotterraneo risulta da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA TUC- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO VERDE URGANO ESISTENTE (ART. 8.2 NA – PdS)

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'AUTOSILO è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 12):

- PerMESSO di COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005
- **Convenzione** tra Comune di MILANO e la SOCIETA' TREVI S.P.A. in data 28.04.2005
- Rep. 17798/4633 – notaio Rampolla Stefano di Milano, trascritta a Milano 1 il 25.05.2005 n. 36943/20370

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, PerMESSO di COSTRUIRE N. 87/2005 – rilascio 28.04.2005.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

Al sopralluogo l'unità, risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 30.04.2007.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastri solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 12

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
posto auto coperto p. s1	mq	13,0	100%	13,0
TOTALE		13,0		13,0
		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 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

2° semestre 2024

zona C12: MILANO SEMICENTRALE – PISAI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

quotazioni di **BOX** da € 2.700,00/mq. a € 4.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: MILANO

Fascia/Zona: SEMICENTRALE – PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Valore mercato prezzo **BOX** min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

• TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: MILANO – NORD: PISANI/GIOIA/BAIAMONTI

valore di compravendita **BOX** prezzo min. 35.000,00 / prezzo max. 56.000,00. (Euro/a corpo)



valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- **agenzie immobiliari:**

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 29.000,00 – 35.000,00,

- **Borsino immobiliare nazionale:**

posto auto coperto €. 1.526,00-2.157,00 (media €. 1.842,00)

NOTA BENE: Un posto auto coperto, in una valutazione immobiliare, viene generalmente considerato con un'incidenza che varia tra il 35% e il 60% del valore dell'immobile principale

9.3. Valutazione:

NOTA BENE: E' STATA PIGNORATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA QUINDI BISOGNA PROCEDERE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

Per quantificare il valore dell'immobile in diritto di superficie, in sostanza si "assimila" alla durata dell'usufrutto che avrebbe un soggetto di età pari alla durata del diritto di superficie meno gli anni già trascorsi.

Più precisamente se si dovesse fare il calcolo dell'usufrutto i parametri sarebbero i seguenti:

La durata della concessione è pari a anni 90 a partire dal 28.04.2005

La scadenza della concessione è alla data **28.04.2104**.

Per determinare gli anni che restano alla scadenza della concessione si detrae l'anno in corso dall'anno di scadenza: 2104-2025 = 79 sono gli anni che restano per arrivare alla scadenza della concessione, data alla quale il posto auto coperto ritornerà di proprietà del Comune senza pagamento di alcuna indennità, se non sarà riscattato il diritto di superficie.

In questo caso i 90 anni vengono identificati con l'ipotetica morte dell'usufruttuario.

Dall'età ipotetica di 90 anni si detraggono i 79 anni che restano alla scadenza della concessione : 90-79 = **11**.

A questo punto si può calcolare il valore dell'immobile in diritto di superficie corrispondente ad una persona ad oggi di età pari a **11 anni**.

Il corrispettivo del valore DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (parificato al valore dell'usufrutto) risulta, quindi, pari a (come da D.lgs 31/10/1990 n. 346 . art. 14 – calcolo usufrutto):

Si parte dal valore dell'unità immobiliare ricavato dal valore medio al mq = €. 2.000,00 moltiplicato per i mq dell'unità (Agenzia delle Entrate OMI valore di compravendita **box** prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00. (Euro/mq) – valore medio = €. 3.350,00 – **valore posto auto coperto pari al 60% = €. 2.000,00 euro/mq**)

Valore medio al mq = €. 2.000,00

Valore posto auto coperto €. 2.000,00 x 13 mq = **€. 26.000,00**

Tasso di interesse legale : 2,5%

Coefficiente di età pari a 11 anni : 38,00

DATO QUANTO SOPRA IL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E' PARI A:

€. 26.000,00 X 2,5% X 38,00 = €. 24.700,00



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

PARTENDO DAL PREZZO DERIVATO DAL CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

VALORE LOTTO 5	
CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1 VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA	€ 24.700,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 1.235,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 800,00
TOTALE	€ 22.665,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 23.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	
non ricorre il caso	

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.

NOTA BENE: attualmente **la proprietà è in diritto di superficie** legato da convenzione fino al 28.04.204, l'acquirente, può, però, riscattare l'immobile.

Il Comune di Milano ad oggi **non ha ancora determinato il corrispettivo** per la trasformazione del diritto di superficie, poiché sta aggiornando i parametri.

Dato quanto sopra per la determinazione del valore si deve ricorrere a quanto stabilito dalla normativa vigente – "Art. 22 Bis della Legge 108/2021 il corrispettivo del valore di riscatto del diritto di superficie è stabilito in un massimo di €. 5.000,00 per unità abitative fino a superficie catastale pari mq 125 e €. 10.000,00 per unità abitativa di superficie catastale maggiore a mq 125.

Poiché la normativa vigente stabilisce come limite massimo per unità di superficie fino a mq 125 un **VALORE PARI A €. 5.000,00**, essendo l'unità oggetto di pignoramento di superficie catastale pari a mq 13, il valore del riscatto del diritto di superficie ad oggi potrebbe essere quantificato in €. 5.000,00

DATO QUANTO SOPRA IL FUTURO ACQUIRENTE DIVENTA PROPRIETARIO SOLO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, PER DIVENTARE PROPRIETARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DOVRA' RISCATTARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE.

NOTA BENE: il valore corretto del diritto di riscatto, dovrà comunque essere calcolato dal Comune di Milano a seguito di richiesta presentata dall'interessato e a seguito di verifica della normativa vigente al momento della richiesta.



LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO 6:****CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (Mi) – VIA ADDA n. 9 - Piano S1, unità ad uso posto auto coperto al piano interrato composto uno spazio delimitato da pareti laterali.

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **poiché il bene ad oggi non è stato riscattato.**

Il Comune di MILANO ha, ancora, la proprietà dell'area, poiché l'unità immobiliare è situata in un edificio costruito in diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal 28 aprile 2005 (**all. atto di compravendita**).

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** delle unità immobiliari, **mentre il pignoramento è stato eseguito sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 09.10.2024 gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di OMISSIS.

Residente in MILANO (MI) – Via Delfico Melchiorre, 24/2 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare, **mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di 1/1 (all.1,2).**

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Mi) come segue (all. 8,9)

Intestato: **OMISSIS, proprietà superficiaria** per 1/1, **COMUNE DI MILANO** Sede in MILANO (MI), C.F. 01199250158, **proprietà per l'area per 1/1**

dati identificativi: foglio **268**, particella **256**, **subalterno 13**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; consistenza 13 MQ; sup. catastale 14 mq; rendita € 148,38

indirizzo: Comune di MILANO (MI), VIA ADDA n. 9 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Del POSTO AUTO: NORD parti comuni, SUD terrapieno, EST altra unità sub 7, OVEST altra unità sub 9;

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (Mi)

Fascia/zona: semicentrale: PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Destinazione: residenziale/box

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 3 km dall'autostrada Pedemontana.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciata dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

L' unità oggetto di pignoramento **POSTO AUTO COPERTO - FG. 268, PART 256 – SUB 13** è situata al piano primo interrato **con ingresso da Via Adda 9**, nella zona Nord di Milano, una zona semicentrale.

La struttura è costituita da un "autosilo sotterraneo" automatizzato.

Fuori terra si ha unicamente una zona recintata da un parapetto in vetro con serranda scorrevole all'interno del pavimento per l'ingresso e l'uscita delle auto dopo essere posizionate sulla piattaforma di discesa e salita dell'auto.

L'ingresso al posto auto avviene da Via Adda. 9 attraverso una piattaforma sulla quale si posiziona l'auto.

Tale piattaforma poi scende ai vari piani e risale per l'uscita delle auto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- accesso: saracinesca in ferro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dell'autosilo e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

Posto auto coperto, composto da un'area delimitata da tavolati laterali al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo interrato
Il bene pignorato è costituito da:

POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

- pareti: in cemento a vista;
- pavimenti: in cemento;
- accesso: parapetto in vetro al piano terra scorrevole verso il sottosuolo;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente;
- altezza dei locali: da cm 240 circa;



- condizioni generali: discrete.

NOTA BENE: le dimensioni utili per il posizionamento di un'auto sono le seguenti:

- larghezza massima carrozzeria cm 188
- altezza massima carrozzeria cm 195

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella zona Nord di Milano, zona semicentrale, in Via Adda, 9.

Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 1/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SEMICENTRALE

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: STAZIONE CENTRALE DI MILANO, SAZIONE GARIBALDI DI MILANO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana 3 fermata Repubblica a circa 280 m, metropolitana 2 fermata Gioia, a circa 230 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

Non richiesto per autorimesse

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/07/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie ai manutentori dell'impianto.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.10)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato avente quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietarii (all. 3,5)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

OMISSIS, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, dal 14.06.2007 ad oggi (attuale proprietario).



In forza di ATTO COMPRAVENDITA Notaio Becelli Stefania di Milano in data 14/06/2007 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 03/12/2010 ai nn. OMISSIS.

NOTA BENE: il Sig. **OMISSIS**, in quanto l'autosilo è stato costruito tra il 2005 e il 2007 e poi l'unità è stata venduta al Sig. OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,6)

- **TREVI SOCIETA' PER AZIONI** sede in CESENA (FC) C.F. 000002890408, in forza ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Notaio Rampolla Stefano di MILANO in data 28/04/2005 rep nn. 17798/4633 trascritto a Milano in data 25/05/2005 ai nn. 36943/20370, **dal 28.04.2005 al 14.06.2007**
- **Comune di Milano** sede in MILANO (MI) C.F. 000002890408 in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Folco Schiavo di MILANO in data 15/09/1987 rep nn. 111690/2183 trascritto a Milano in data 21/08/1987 ai nn. 41531/ 28620, **dal 15.09.1987 al 28.04.2005**, proprietario per l'area.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 20.11.2024 – Notaio Andrea de Gregori di Milano, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3,4) alla data del 22.04.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1 - FG. 268, PART 256 – SUB 13

Ipoteca giudiziale iscritta il 12/08/2016 ai nn OMISSIS derivante da: 0424 RUOLO (IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE) in data 04/08/2016 – rep. OMISSIS

a favore **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.** con sede in Roma c.f. 13756881002 contro **OMISSIS**, per la quota **di 1/1 di proprietà superficiaria**

Importo ipoteca € 1.500.388,76 di cui € 750.198,38 di capitale
durata del vincolo /

Grava sul sub 13 per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB B

Pignoramento del **09/10/2024** rep. OMISSIS trascritto il 31/10/2024 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota di **1/1 di piena proprietà**.

NOTA BENE: Il Sig. OMISSIS ha la **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** dell'unità immobiliare, mentre il pignoramento grava sulla piena proprietà per la quota di **1/1 (all.1,2)**.

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI IMMOBILI S.A.S DI BRUNO FAGIOLI E C.- Bareggio - Via Col di Lana, 12 - Milano - tel . 02 89402774 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 14**)

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,34

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 400,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: spese straordinarie di riattivazione dell'impianto: €. 6.980,24

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

SI il "parcheggio" E' ACCESSIBILE, poichè l'auto viene lasciata al piano terra sulla piattaforma, accessibile ai disabili , e portata meccanicamente al proprio posto auto.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, l'area in cui è situato l'autosilo sotterraneo risulta da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA TUC- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO VERDE URGANO ESISTENTE (ART. 8.2 NA – PdS)

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'AUTOSILO è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 12):

- PerMESSO di Costruire N. 87/2005 rilasciato dal Comune di Milano in data 28.04.2005
- **Convenzione** tra Comune di MILANO e la SOCIETA' TREVI S.P.A. in data 28.04.2005
- Rep. 17798/4633 – notaio Rampolla Stefano di Milano, trascritta a Milano 1 il 25.05.2005 n. 36943/20370

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, PerMESSO di Costruire N. 87/2005 – rilascio 28.04.2005.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 8

Al sopralluogo l'unità, risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 30.04.2007.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla

scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma Uni 10750 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: POSTO AUTO COPERTO – PIANO S1- FG. 268, PART 256 – SUB 13

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
posto auto coperto p. s1	mq	13,0	100%	13,0
TOTALE		13,0		13,0
		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 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

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

2° semestre 2024

zona C12: MILANO SEMICENTRALE – PISAI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

quotazioni di **BOX** da € 2.700,00/mq. a € 4.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: MILANO

Fascia/Zona: SEMICENTRALE – PISANI/BUENOS AIRES/REGINA GIOVANNA

Valore mercato prezzo **BOX** min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: MILANO – NORD: PISANI/GIOIA/BAIAMONTI

valore di compravendita **BOX** prezzo min. 35.000,00 / prezzo max. 56.000,00. (Euro/a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq/anno)



- **agenzie immobiliari:**
eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 29.000,00 – 35.000,00,
- **Borsino immobiliare nazionale:**
posto auto coperto €. 1.526,00-2.157,00 (media €. 1.842,00)

NOTA BENE: Un posto auto coperto, in una valutazione immobiliare, viene generalmente considerato con un'incidenza che varia tra il 35% e il 60% del valore dell'immobile principale

9.3. Valutazione:

NOTA BENE: E' STATA PIGNORATA LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA QUINDI BISOGNA PROCEDERE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

Per quantificare il valore dell'immobile in diritto di superficie, in sostanza si "assimila" alla durata dell'usufrutto che avrebbe un soggetto di età pari alla durata del diritto di superficie meno gli anni già trascorsi.

Più precisamente se si dovesse fare il calcolo dell'usufrutto i parametri sarebbero i seguenti:
La durata della concessione è pari a anni 90 a partire dal 28.04.2005

La scadenza della concessione è alla data **28.04.2104**.

Per determinare gli anni che restano alla scadenza della concessione si detrae l'anno in corso dall'anno di scadenza: 2104-2025 = 79 sono gli anni che restano per arrivare alla scadenza della concessione, data alla quale il posto auto coperto ritornerà di proprietà del Comune senza pagamento di alcuna indennità, se non sarà riscattato il diritto di superficie.

In questo caso i 90 anni vengono identificati con l'ipotetica morte dell'usufruttuario.

Dall'età ipotetica di 90 anni si detraggono i 79 anni che restano alla scadenza della concessione : 90-79 = **11**.

A questo punto si può calcolare il valore dell'immobile in diritto di superficie corrispondente ad una persona ad oggi di età pari a **11 anni**.

Il corrispettivo del valore DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (parificato al valore dell'usufrutto) risulta, quindi, pari a (come da D.lgs 31/10/1990 n. 346 . art. 14 – calcolo usufrutto):

Si parte dal valore dell'unità immobiliare ricavato dal valore medio al mq = €. 2.000,00 moltiplicato per i mq dell'unità (Agenzia delle Entrate OMI_valore di compravendita **box** prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 4.000,00. (Euro/mq) – valore medio = €. 3.350,00 – **valore posto auto coperto pari al 60% = €. 2.000,00 euro/mq**)

Valore medio al mq = €. 2.000,00

Valore posto auto coperto €. 2.000,00 x 13 mq = **€. 26.000,00**

Tasso di interesse legale : 2,5%

Coefficiente di età pari a 11 anni : 38,00

DATO QUANTO SOPTA IL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E' PARI A:
€. 26.000,00 X 2,5% X 38,00 = €. 24.700,00

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

PARTENDO DAL PREZZO DERIVATO DAL CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

VALORE LOTTO 6	
CORPO A: POSTO AUTO COPERTO PIANO S1 VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA	€ 24.700,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 1.235,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 800,00
TOTALE	€ 22.665,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 23.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	
non ricorre il caso	

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.

NOTA BENE: attualmente **la proprietà è in diritto di superficie** legato da convenzione fino al 28.04.204, l'acquirente, può, però, riscattare l'immobile.

Il Comune di Milano ad oggi **non ha ancora determinato il corrispettivo** per la trasformazione del diritto di superficie, poiché sta aggiornando i parametri.

Dato quanto sopra per la determinazione del valore si deve ricorrere a quanto stabilito dalla normativa vigente – “Art. 22 Bis della Legge 108/2021 il corrispettivo del valore di riscatto del diritto di superficie è stabilito in un massimo di €. 5.000,00 per unità abitative fino a superficie catastale pari mq 125 e €. 10.000,00 per unità abitative di superficie catastale maggiore a mq 125.

Poiché la normativa vigente stabilisce come limite massimo per unità di superficie fino a mq 125 un VALORE PARI A €. 5.000,00, essendo l'unità oggetto di pignoramento di superficie catastale pari a mq 13, il valore del riscatto del diritto di superficie ad oggi potrebbe essere quantificato in €. 5.000,00

DATO QUANTO SOPRA IL FUTURO ACQUIRENTE DIVENTA PROPRIETARIO SOLO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, PER DIVENTARE PROPRIETARIO DELLA PIENA PROPRIETA' DOVRA' RISCATTARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE.

NOTA BENE: il valore corretto del diritto di riscatto, dovrà comunque essere calcolato dal Comune di Milano a seguito di richiesta presentata dall'interessato e a seguito di verifica della normativa vigente al momento della richiesta.

6 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1: Non sussiste il caso

LOTTO 2: Non sussiste il caso



LOTTO 3: Non sussiste il caso
LOTTO 4: Non sussiste il caso
LOTTO 5: Non sussiste il caso
LOTTO 6: Non sussiste il caso

7 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO 1. Non sussiste il caso
LOTTO 2: Non sussiste il caso
LOTTO 3: Non sussiste il caso
LOTTO 4: Non sussiste il caso
LOTTO 5: Non sussiste il caso
LOTTO 6: Non sussiste il caso

8 CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



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

Con ossequio.

Milano 10/09/2025

I'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.17629/2024 del 09/10/2024
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 72364/53748 del 31/10/2024
- all. 3.** certificato notarile ventennale – 20.11.2024
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 22/04/2025
- all. 5.** atto di provenienza 2007
- all. 6.** atti di provenienza ante ventennio 1987, 2005
- all. 7.** estratto di mappa part. 256
- all. 8.** elaborato planimetrico
- all. 9.** visura catastale sub 8
- all. 10.** scheda catastale sub 8
- all. 11.** visura catastale sub 9
- all. 12.** scheda catastale sub 9
- all. 13.** visura catastale sub 10
- all. 14.** scheda catastale sub 10
- all. 15.** visura catastale sub 11
- all. 16.** scheda catastale sub 11
- all. 17.** visura catastale sub 12
- all. 18.** scheda catastale sub 12
- all. 19.** visura catastale sub 13
- all. 20.** scheda catastale sub 13
- all. 21.** specifiche misure auto
- all. 22.** verifica contratti affitto
- all. 23.** certificati residenza/matrimonio
- all. 24.** pratiche edilizie
- all. 25.** convenzione 2005
- all. 26.** fotografie
- all. 27.** spese condominiali
- all. 28.** mail invio documenti creditori

