

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 977 /2022**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina TRENTINI**

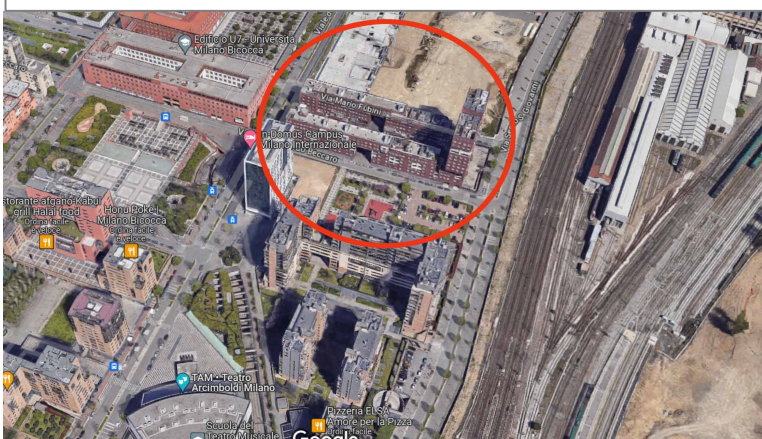
RELAZIONE DI STIMA all 6 copia per pubblicazione in **Milano (MI)**

LOTTO 1: **piena proprietà di box** in zona Bicocca, pag. 3

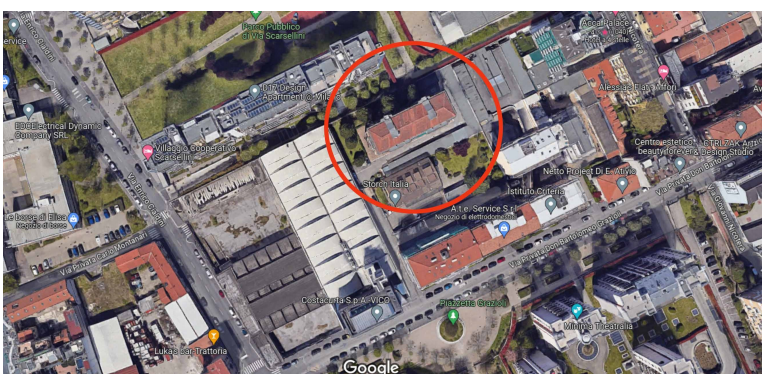
LOTTO 2: **piena proprietà di 1/6 di box** in zona Affori, pag. 12

LOTTO 3: **piena proprietà di 1/6 di box** in zona Affori, pag. 20

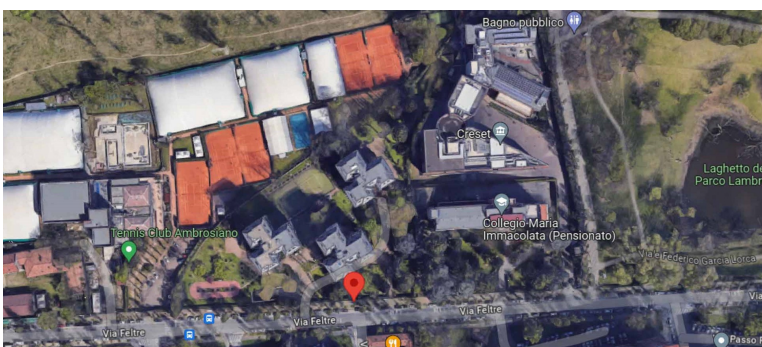
LOTTO 4: **piena proprietà di box** in via Feltre, pag. 29



**LOTTO 1**



**LOTTI 2 / 3**



**LOTTO 4**

**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

**LOTTO 1 - INDICE SINTETICO**

**LOTTO 1** pag. 3

**Dati catastali corpo unico**

Beni in Milano (MI) – via Sesto San Giovanni n. 31

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 82, particella 37, subalterno 161

**Stato occupativo**

Libero

**Contratti di locazione in essere**

nessuno

**Comproprietari**

no

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero, per l'intero: € 16.000,00

---

**LOTTO 2** pag. 12

**Dati catastali corpo unico**

Beni in Milano (MI) – via Don B. Grazioli 28

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 71, particella 181, subalterno 8

**Stato occupativo**

Occupato da un proprietario

**Contratti di locazione in essere**

nessuno

**Comproprietari**

si

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero, per l'intero: € 16.000,00

---

**LOTTO 3** pag. 20

**Dati catastali corpo unico**

Beni in Milano (MI) – via Don B. Grazioli 28

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 71, particella 181, subalterno 11

**Stato occupativo**

Occupato da un proprietario

**Contratti di locazione in essere**

nessuno

**Comproprietari**

si

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero, per l'intero: € 16.000,00

---

**LOTTO 4** pag. 29

**Dati catastali corpo unico**

Beni in Milano (MI) – via Feltre 71

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 240, particella 40, subalterno 46

**Stato occupativo**

Libero

**Contratti di locazione in essere**

nessuno

**Comproprietari**

si

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero, per l'intero: € 35.000,00

---

**LOTTO 1**

Corpo unico

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****- Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) zona Bicocca, Via Sesto San Giovanni n. 31, al piano terzo interrato, box singolo.

[https://www.google.it/maps/place/Via+Sesto+S.+Giovanni,+31,+20126+Milano+MI/@45.5168308,9.2136197,341m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4786c7d321545f39:0x5bf2fab2668e360!8m2!3d45.5165372!4d9.2160716!16s%2Fg%2F11txt\\_vg31?entry=ttu](https://www.google.it/maps/place/Via+Sesto+S.+Giovanni,+31,+20126+Milano+MI/@45.5168308,9.2136197,341m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4786c7d321545f39:0x5bf2fab2668e360!8m2!3d45.5165372!4d9.2160716!16s%2Fg%2F11txt_vg31?entry=ttu)

**- Quote e tipologia del diritto pignorato**

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

- XXX

- XXX

Proprietà per 1/2 ciascuno

Di stato civile entrambi coniugati in regime di separazione dei beni (da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

**- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)**

Intestati:

- XXX

- XXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 82      Particella: 37      Sub.: 161**

dati classamento:

cat. C/6 classe 8 consistenza 15 m<sup>2</sup> Sup. cat.: 15 m<sup>2</sup> R.C. Euro 102,26

Indirizzo: VIA SESTO SAN GIOVANNI n. 31 Interno 92 Piano S3;

Partita: 1726030

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 09/06/1999 in atti dal 09/06/1999 (n. 352850.1/1999)

Mappali Terreni Correlati: Foglio 82 - Particella 37

Scheda catastale: prot. n. 000352850 del 09/06/1999

**Coerenze**

Da nord, in senso orario: corsia di manovra, box sub. 160, corsia di manovra, box sub. 162

- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**
- nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### - **Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: residenza e servizi

Tipologia prevalente: edifici moderni alti 6-10 piani

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i normali servizi urbani e una serie di dotazioni sovra locali come sedi dell'Università Statale, Teatro degli Arcimboldi, galleria d'arte contemporanea Hangar Bicocca

Principali collegamenti pubblici: autolinea 87, tram 7, stazione ferroviaria e del passante Ferroviario Greco-Pirelli, linea MM Lilla stazione Ponale

### **Caratteristiche descrittive esterne**

A parte di complesso condominiale edificato in edilizia residenziale convenzionata, composto da due corpi di fabbrica disposti in linea in modo parallelo di sei piani fuori terra, uniti fra loro da due torri di quindici piani fuori terra, con tre piani interrati ad uso cantine e boxes. Il complesso è stato costruito alla fine degli anni Novanta del Novecento dallo Studio Gregotti Associati nell'ambito della riconversione delle aree industriali Pirelli.

- struttura: c.a., travi principali in cemento amato, fondazioni e strutture in elevazione in cemento armato gettato in opera, solai dei piani residenziali in latero cemento, solaio piano interrato in lastre prefabbricate di cemento armato del tipo 'predalles'. L'edificio è costruito completamente in cemento armato, sia le pareti perimetrali sia i solai gettati in opera fungono da elementi strutturali.
- accesso: tramite rampa carrabile e pedonale con accesso dalle vie Padre G. Beccaro, Fubini e Viale dell'innovazione
- ascensore: presente (con chiave);
- portineria: assente;
- riscaldamento: assente;
- condizioni generali dello stabile: ottime

### **Caratteristiche descrittive interne**

Box singolo di forma regolare posto al terzo piano interrato e identificato al n. 92 nella numerazione condominiale.

Autorimessa. L'autorimessa è di tipo mista - chiusa - non sorvegliata - a box. L'aerazione è di tipo naturale con intercapedini e indipendente per ciascun piano. I tre piani dell'autorimessa sono suddivisi in comparti indipendenti, con elementi di separazione (portoni e muratura) di tipo REI 90. Un sistema di rampe (di tipo aperto) a doppio senso di marcia ed un ulteriore sistema di doppie rampe (di tipo a prova di fumo) a senso unico di marcia poste sui lati corti dell'autorimessa garantiscono l'accessibilità ai vari piani. Le uscite in numero di 6 sono individuate nelle scale che arrivano al piano rialzato.

- pareti: lastre di cemento;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi: saracinesca in acciaio zincato con apertura manuale, presenti finestrelle su corsello;
- imp. elettrico: presente illuminazione e presa elettrica, impianto a vista;
- imp. termico: no;
- altezza dei locali: m. 2,49, h. circa 2,0 sotto saracinesca;
- dimensioni: circa m. 3x5, larghezza della saracinesca circa m. 2,78, corsello circa m. 5,80
- condizioni generali: buone

### Breve descrizione della zona

L'edificio è ubicato a nord-est del centro di Milano, nel quartiere Pirelli-Bicocca, in prossimità della sede dell'Università Statale e del teatro degli Arcimboldi.

### Certificazioni energetiche:

non ricorre il caso

### Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti, allegate alla richiesta di abitabilità

### Certificazioni di idoneità statica

Presente, allegata alla documentazione edilizia

## 3 STATO OCCUPATIVO

### - Detenzione del bene

Sopralluogo congiunto con il custode nominato effettuato il 13/09/2023, il box risultava libero.

### - Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate ricevuta in data 22/09/2023

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### Attuali proprietari

- XXX
- XXX

Proprietà per 1/2 ciascuno

In forza di compravendita atto in autentica dot.ssa PALUMBO TERESA Repertorio 47079/8974 del 23/01/2006 trascritto a Milano 1 in data 26/01/2006 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 5656

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni

- **Precedenti proprietari**

Detto immobile pervenne a XXXXXXXXXXX per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in autentica dot.ssa PIAZZA FAUSTA Repertorio 317532 del 01/07/1999 trascritto a Milano 1 in data 16/07/1999 - Registro Particolare 26046 Registro Generale 38762.

Contro Falconara soc. coop edilizia a.r.l con sede in Milano

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano per immobile e per soggetto in data 06/10/2023 si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

• **Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

[Convenzione urbanistica](#) trascritta il 22/09/1995 - Registro Particolare 21980 Registro Generale 32082, atto notaio Lainati rep. n. 189100/22844 del 14/09/1995 a favore di Comune di Milano

[Trascrizione servitù di passo e sottopasso](#) trascritta il 28/06/1996 - Registro Particolare 16639 Registro Generale 22131, atto notaio Lainati rep. n. 196854/24698 del 30/05/1996

[Trascrizione servitù di passo e sottopasso](#) trascritta il 28/06/1996 - Registro Particolare 16640 Registro Generale 22132, atto notaio Lainati rep. n. 196854/24698 del 30/05/1996

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

• **Iscrizioni**

[Ipoteca giudiziale](#) iscritta il 18/07/2019 - Registro Particolare 9749 Registro Generale 55963 derivante da Decreto ingiuntivo Repertorio 575 del 16/01/2019

a favore di Banca popolare di Sondrio S.C.P.A. sede Sondrio, contro gli esecutati



Importo € 40.000,00 a garanzia di € 23.797,70

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 03/10/2022 rep. 22319 trascritto il 17/10/2022 - Registro Particolare 55348 Registro Generale 79320 contro gli esecutati, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di POP NPLS 2020 SRL

- **Altre trascrizioni**

- nessuna

Eventuali note/osservazioni

- nessuna

## 6 CONDOMINIO

Il complesso edilizio si compone di tre condomini e supercondominio. L'immobile è inserito nel condominio denominato "Falconara" amministrato da 'STUDIO ASSOCIATO MANNINO' (Tel. 02.29400304 e-mail: [info@studioassociatomannino.it](mailto:info@studioassociatomannino.it)) che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 1,457/1000 come da tabella condominiale

- **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2021-2022: circa € 260 comprensive di spese per proprietà, ascensore e supercondominio

Spese condominiali non pagate: circa € 1.450 a fine gestione 2021-2022.

Eventuali spese straordinarie deliberate con rate non scadute: nessuna comunicata

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

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

Il fabbricato fa parte di un supercondominio composto anche dagli edifici edificati dalle società "Il Mulino Soc. Coop. Edilizia a r .l." e "Cooperativa Edilizia Alba Chiara s. r .l. "; a favore e a carico di questi edifici sono state costituite servitù di passo e sottopasso per gli accessi ai boxes, con atto per autentica Notaio Lainati in data 30/05/1996 n. 196854/24698 di rep., trascritto ai RR. II. di Milano 1 in data 28/06/1996 ai nn. 22131/16639 e 22132/16640

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Accessibile



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune e risulta conforme agli strumenti pianificatori, più precisamente è stato edificato in conformità alle previsioni urbanistiche previste nella Variante Generale del P.R.G. del Comune di Milano approvata il 07/02/1989 e definita "Zona Speciale Z4-Bicocca" e conformemente alle indicazioni previste nel Piano di Lottizzazione, denominato IT, approvato il 15/09/1994.

E' stata presentata la richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 16/07/2023, in data 03/09/2023 è stato effettuato l'accesso agli atti.

### Pratiche edilizie :

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 10/10/1995 n. 2837
- variante a sanatoria in data 04/11/1998 n. 1.088.175;
- variante in data 08/10/1999 n. 876.176
- richiesta di agibilità in data 25/07/2000 atti pg 1666715.400 (consolidata per silenzio-assenso)

### Conformità edilizia:

unità immobiliare conforme

### Conformità catastale

unità immobiliare conforme

## 8 CONSISTENZA

### - Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	16,0	100%	16,0
		<b>16,0</b>		
		mq. lordi		
				<b>16</b>
				mq. commerciali

## 9 STIMA

### - Criterio di stima

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

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Si individuano quindi immobili com-

pravenduti con caratteristiche comparabili e si stima il valore del bene per confronto.

- **Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

- **Valutazione**

Si acquisiscono i valori relativi a compravendite in zona.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio – ultimi pubblicati

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Box stato cons. normale prezzo min. 1200 / prezzo max. 1800 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i *valori dichiarati nelle compravendite*, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e maggio 2023. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Sono state rilevate le seguenti compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (categoria catastale C6) e ricadenti nel medesimo complesso immobiliare:

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e giugno 2023 (ultimi dati disponibili) per unità immobiliari situate nel medesimo complesso immobiliare						
data	mq	cat	prezzo box singolo	prezzo box grande	€/mq	
feb-19	14	C6	25.000 €		1.786 €	
	14	C6	25.000 €		1.786 €	
giu-19	14	C6	12.000 €		857 €	
ott-19	14	C6	11.500 €		105 €	
nov-19	14	C6	13.500 €			
giu-20	29	C6		15.000 €		
gen-21	14	C6	10.000 €		91 €	
mar-21	21	C6		18.000 €		
apr-21	20	C6		24.000 €		
giu-21	13	C6	13.000 €		1.000 €	
giu-21	21	C6		20.000 €		
dic-21	13	C6	14.500 €		1.115 €	
mar-22	13	C6	15.000 €		1.154 €	
lug-22	14	C6	19.000 €		1.357 €	
dic-22	13	C6	13.500 €		1.038 €	
mag-23	14	C6	15.000 €		1.071 €	
mag-23	13	C6	28.500 €		983 €	
	16	C6				
valore medio			15.393 €		1.029 €	
valore medio nell'ultimo anno					1.112 €	



In azzurro il perimetro urbano entro cui ricadono gli immobili di cui alla tabella più sopra

Considerati i dati rilevati, per il box oggetto di perizia si stima un valore a corpo di euro €17.000

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

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box singolo	C6	16,0		€ 17.000,00

**- 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 17.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 850,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 520,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 15.630,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 16.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 13.000,00

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

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

#### ALLEGATI LOTTO 1

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Bollettino Agenzia delle Entrate