

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 687/25

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Vittuone MI

Via Gramsci n°34



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Vittuone MI Via Gramsci 34

Lotto 1

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 3, particella 310, subalterno 11 (C6)

Stato occupativo

Lotto 1

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Lotto 1

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

da libero: € 6.860,00

da occupato: NON RICORRE IL CASO



LOTTO 001

(Autorimessa)

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

In Comune di Vittuone (MI) Via Gramsci n.34 autorimessa posta al piano terreno dello stabile raggiungibile direttamente dal cortile comune condominiale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di piena proprietà dell'immobile

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 8)

Intestati: **omissis** proprietà 100/100

dati identificativi: **fg. 3 part. 310 sub. 11**

dati classamento: categoria C/6, classe 2, consistenza 11mq, rendita 24,43€

Indirizzo: Via Gramsci 34

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

Dell'autorimessa: a nord: altra proprietà; a est: altra proprietà; a sud: cortile comune; a ovest: altra proprietà

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

Nessuna

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

In Comune di Vittuone MI

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato Penny Market Via Zara a 200m circa, farmacia Santa Croce in Via Bixio 7 a 200m circa, Istituto Comprensivo Dante Alighierii in Via Gramsci



6 a 200m circa.

Principali collegamenti pubblici: Trenord linea S6 (Novara – Treviglio).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,5 Km circa svincolo A4, Arluno.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito anteriormente al 01.09.1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco a vista;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Autorimessa, posta al piano terreno, composta da locale unico.

Corpo A:

Autorimessa:

- esposizione: unica;
- pareti: in cemento intonacato e pitturato;
- pavimenti: in battuto di cemento
- infissi esterni: serranda a scorrimento su guida orizzontale in metallo;
- porta d'accesso: serranda in metallo;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non esistente;
- imp. termico: non esistente;
- servizi igienici: non presenti;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,3 circa;
- condizioni generali dell'autorimessa: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in zona nord-ovest di Vittuone, in prossimità della direttrice S.P.34 che porta allo svincolo dell'autostrada A4 Arluno.

L'immobile fa parte di un complesso denominato "Gardenia" costituito da fabbricati ad uso abitazioni civili similari.



2.5. Certificazioni energetiche

Non applicabile.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/04/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato, si è rinvenuto che l'autorimessa è libera e non occupata da alcun autoveicolo o materiale rilevante.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura ed avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**.

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 04.06.2008.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Cesare Chiodi Daelli di Milano in data 04.06.2008 rep. nn. 100362/24354 trascritto a Pavia in data 18.06.2008 ai nn. 14808/9138.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà omissis per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott Luigi Cambri notaio in Milano alla data del 14.07.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 01.04.2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna



- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 08.08.2016 ai nn. 13572/2592.
Importo € 30.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 11.06.2025 rep. 12858 trascritto il 09.07.2025 ai nn. 13922/9592

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Si precisa per conoscenza che il fabbricato fa parte del complesso edificato denominato "GARDENIA".

Il condominio è amministrato dalla Lattanzi Group con sede Ufficio di Vittuone.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 1,70

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 500,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 2.136,91€ al 30.06.2025.



Cause in corso: non esistenti

Eventuali problematiche strutturali: non esistenti

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI. Si può facilmente giungere all'autorimessa dal cortile condominiale tutto in piano.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vittuone MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

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

- Nulla Osta Edilizio del 18.01.1963 n°102/62;
- Permesso di abitabilità rilasciato il 24.12.1964 n°102/1962.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa non risultava conforme poiché l'indirizzo riportato nella scheda catastale non è corretto poiché fa riferimento al civico 22 mentre il fabbricato è a civico 34.

Oneri Totali: tecnico abilitato per correzione scheda 500,00€

Oneri Totali: € 500,00

8 CONSISTENZA

7.1. 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 dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq	11,00	1,00	11,00
TOTALE		11,00		11,00
		mq lordi	mq commerciali	

9 STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 zona Centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 550,00€ a 1.000,00€ al mq.
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (800,00€ - 1.200,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
autorimessa	C6	11,00	800,00	€ 8.800,00
			Totale	€ 8.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



• Valore lotto	€ 8.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi	€ 440,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 500,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 1.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 6.860,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO non ricorre il caso

Nota: 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 locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un corpo unico.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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 li: 01/04/2026

I'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;



- 7) Nulla osta per opere edilizie;
- 8) Visura storica;
- 9) Certificato stato civile esecutato.

