Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 42_2026

Giudice delle Esecuzioni: **Stefano Carlo Boerci**

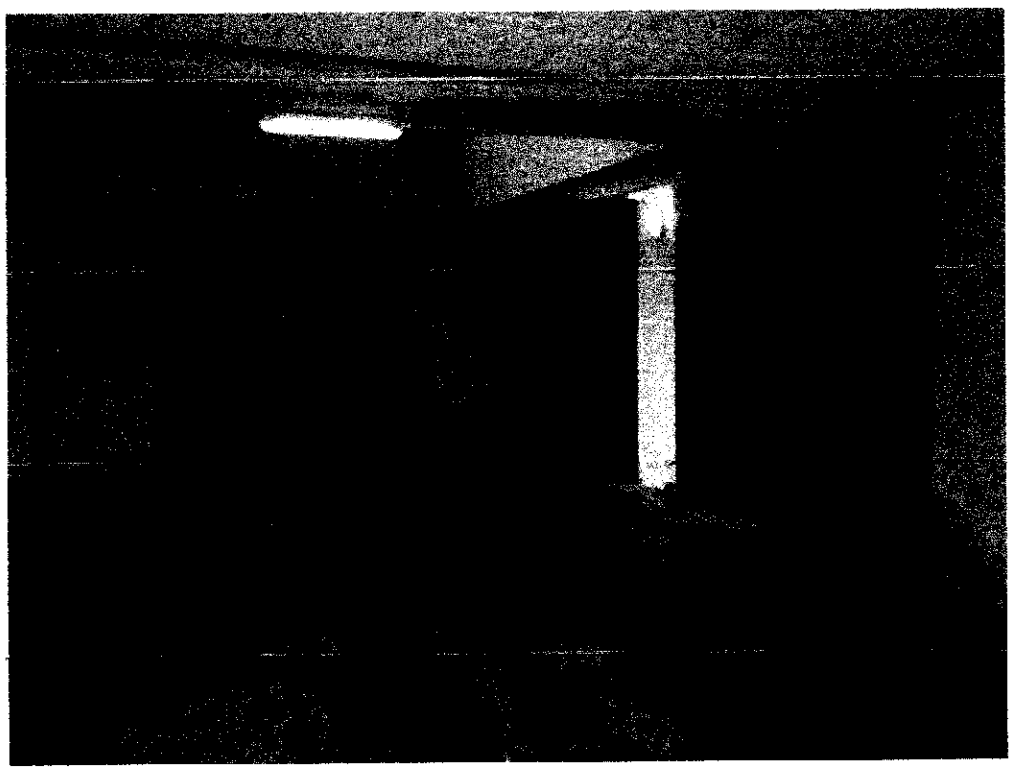
PROCEDURA PROMOSSA DA: [redacted]
CREDITORE: [redacted]
DEBITORE [redacted]
CUSTODE: MICHELE GIARRIZZO

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1

del 18/06/2026

LOTTO 1: unità immobiliare in Peschiera Borromeo (MI), via della Liberazione 31/3



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
ELENA CAO
CF CAOLNE63D53F205H
con studio in Milano (MI) via della Moscova 33
telefono 338/4371237
email elenacao.mail@gmail.com
PEC cao.17984@oamilano.it

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

INDICE SINTETICO

Dati Catastali
Beni in Peschiera Borromeo (MI) via della Liberazione 31/3
Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]
Dati Catastali: foglio 73, particella 149, subalterno 50

Stato occupativo
Al sopralluogo: libero

Contratti di locazione in essere
Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota del bene pignorato
[redacted], per la quota di proprietà 1/1

Comproprietari
Nessuno

Conformità

Box sub 50:	Edilizia	conforme
	Catastale	non conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:	**€**	**43.000,00**
da occupato:	€	34.000,00 (non ricorre il caso)

Criticità da segnalare

- Il subalterno oggetto di procedura è collocato al piano interrato in area comune all'intero complesso posta tra il Fabbricato 5 (autorizzato con CE 65/83 e successiva variante 72/85) e il Fabbricato 6 (autorizzata con CE 66/83 e successiva variante n. 42/86). Le tavole grafiche allegate alle licenze autorizzative dei suddetti fabbricati rappresentano il livello seminterrato relativo ai singoli edifici, in assenza di aree rappresentate al contorno ove sono collocati i beni oggetto di procedura.

  La conformità edilizia di tali beni viene pertanto valutata in riferimento all'unica planimetria del piano seminterrato relativa all'intero complesso allegata al Certificato di agibilità del 04.12.1986 relativo alle CE 66/83 e successiva variante CE 42/86, identificata come relativa a *"edificio adibito a cantine – autorimesse e accessori – in conformità ai disegni allegati, circoscritto con segno cromatico rosso"*: si evidenzia che la tavola allegata, identificata come Disegno 300/B del Centro residenziale Quadrifoglio 2, riporta la totalità delle cantine e dei box presenti al piano seminterrato relativo all'intero complesso e che l'area delimitata dal segno rosso non riguarda i beni oggetto della procedura. Non essendo presenti nelle procedure autorizzative prodotte dal Comune altre tavole del piano seminterrato, la medesima viene assunta come stato asseverato complessivo di riferimento anche per i beni oggetto della procedura, come da indicazioni del tecnico comunale.
- Difformità catastale
- Spese condominiali insolute: la sottoscritta inserisce cautelativamente il valore delle spese condominiali da corrispondere al 30.06.2026, che risultano alla data della relazione di sti-

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

ma insolute: qualora le rate dovessero essere corrisposte entro la scadenza, le stesse non dovranno essere detratte dal valore del bene.

- Millesimi condominiali: si evidenzia l'opportunità di verificare i millesimi condominiali, e le relative quote di competenze, dei singoli beni con l'amministratore di condominio. Dalle consistenze catastali e dai rilievi di farro il subalterno 50 (Lotto 1) risulta infatti di maggiore consistenza rispetto ai subalterni 51 (Lotto 2) e 52 (Lotto 3)
- Consistenza: si evidenzia che la consistenza dell'immobile di fatto risulta, da rilievo, lievemente maggiore della consistenza catastale

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

LOTTO 1

(Box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1.Descrizione del bene

Appartamento

In Comune di Peschiera Borromeo (MI), quartiere Bettola-Zeloforamagno, via della Liberazione 31/3, box auto posto al piano interrato, composto di un locale.

Il bene oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare identificato come "Quadrifoglio 2", costituito da 11 edifici residenziali di 3/6 piani fuori terra e un piano interrato adibito a cantine e box auto, collocati in lotto a verde, accessibile attraverso diversi ingressi su via della Liberazione e sulla retrostante via Madonna di Caravaggio. Il fabbricato centrale prospiciente via della Liberazione, a destinazione mista commerciale e terziaria al piano terra, definisce all'interno del lotto una sorta di piazza comune.

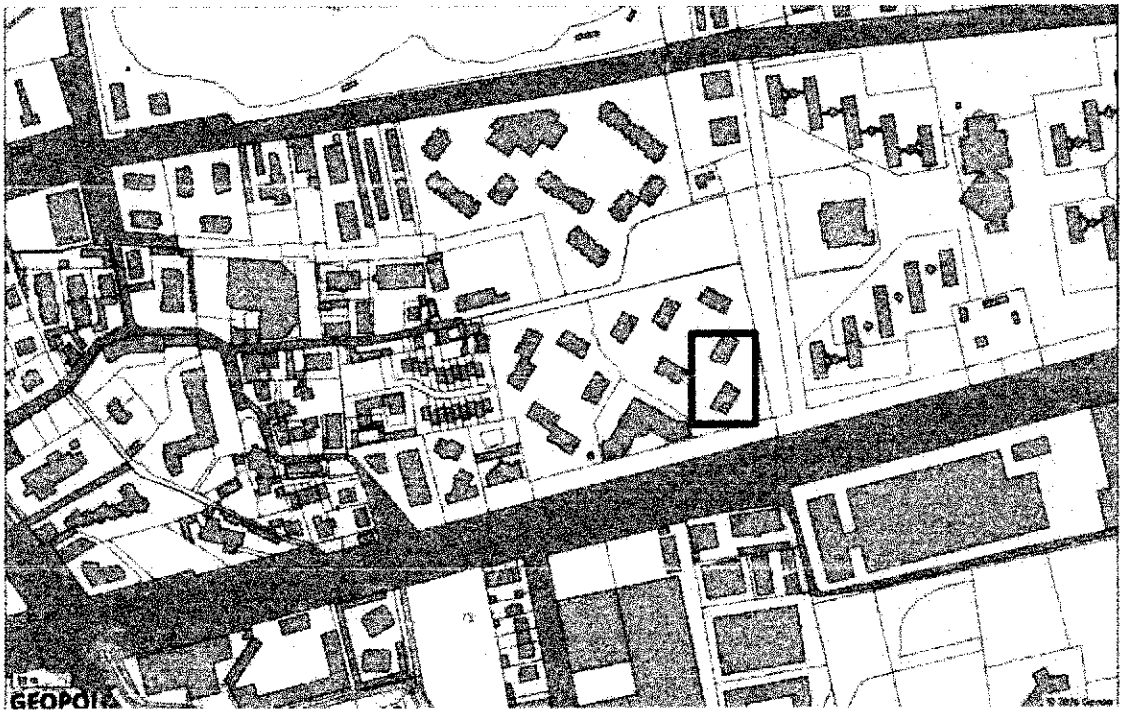
L'unità oggetto della valutazione si trova al piano interrato, a cavallo tra le palazzine 5 e 6, raggiungibile da rampa condominiale accessibile da via della Liberazione 31.

Identificato come n. 212 riportato sulla serratura della serranda.



Inquadramento territoriale

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d



Mappa catastale

1.2.Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/1 di titolarità dei beni di [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1

(Allegato 42_2026_Nota trascrizione pignoramento, Allegato 42_2026_Certificazione notarile)

Eventuali altri comproprietari: Nessuno

1.3.Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

[redacted], proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 73 part. 149 sub. 50

dati classamento: Categoria C6 - Classe 5 - Consistenza 35 mq – Superficie catastale Totale 35,00 mq - Rendita € 126,53

Indirizzo: via della Liberazione 31/3 piano S1

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

1.4.Coerenze

Risulta così coerenziato, da Nord-Est: a Nord Est terrapieno, a Sud Est terrapieno, a Sud Ovest corsia di accesso ai box, a Nord Ovest passaggio comune

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

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano un errato numero civico (27), anziché il corretto 31/3

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Peschiera Borromeo (MI)

Zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Accesso all'immobile su via della Liberazione 31/3

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: Supermercato – Bar – Ristoranti – Hotel - Farmacia – Chiesa - Negozi - Autofficina – Asilo nido – Centro vaccinale
entro 1,500 mt: Teatro – Banche – Ufficio postale – Municipio - Laghetto azzurro – Centro sportivo – Biblioteca - Scuola primaria – Scuola media - Scuola materna (600 mt)
entro 3 km Laghetto Bellaria
entro 3,5 km: Ospedale di San Donato Milanese
entro 6 km: Rogoredo santa Giulia
entro 11 km: circonvallazione esterna Milano, Università Bocconi, Politecnico di Milano

Principali collegamenti pubblici: entro 500 mt Linee 5K23, Z411, Z412, Z415; entro 1,4 km: 901, 903; entro 6 km: svincolo autostrade A51; entro 4,5 Metropolitana M3 San Donato; entro 7 km Aeroporto di Linate; entro 11 km passante ferroviario Stazione Porta Vittoria

Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile si trova al piano S1 in area comune destinata a box a cavallo tra Palazzina 5 e Palazzina 6. Vengono sottoriportate le caratteristiche delle Palazzine di 4/4 piani fuori terra:

- struttura: non rilevabile;
- solai: laterocemento;
- scale condominiali: ca;
- facciate esterne: intonaco colore ocra;
- davanzali: in pietra;
- serramenti: legno;
- persiane: legno;
- copertura a falda in tegole;

del piano interrato:

- struttura: cemento armato;
- accesso da strada: cancello in ferro verniciato colore marrone
- rampa in cemento;
- pavimentazione corselli box: vernice industriale;
- condizioni generali dello stabile: normali

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 575723799 6ca9b8d



Viste del complesso da via della Liberazione



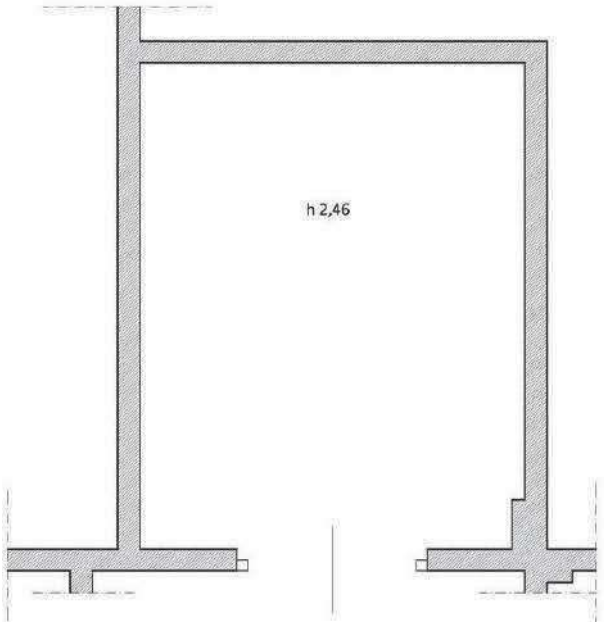
Viste ingresso rampa piano box da via della Liberazione

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Box auto doppio al piano seminterrato, composto di un locale. Accesso al box da via della Liberazione 31/3 comune.

Serranda: in alluminio tinteggiato marrone; consunzioni da ruggine alla base presenza serratura centrale + 2 serrature laterali	scarso
Pavimento: piastrelle tipo klinker;	normale
Pareti: intonaco tinteggiato bianco; presenza scrostature	scarso
Soffitti: cemento	mediocre
Impianto elettrico: sottotraccia	non rilevabile
Altezza dei locali: mt 2,46	
Condizioni generali del subalterno: mediocri	

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d



Planimetria stato di fatto box Sub 50



Vista accesso al box dalla rampa di ingresso



Vista dal box verso la rampa di accesso





Viste box

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d



Vista serranda



Vista interno





Viste interno

2.3. **Breve descrizione della zona**

L'immobile in cui si trova il box è sito nella parte Ovest del Comune di Peschiera Borromeo, in area centrale ricompresa tra la strada provinciale ex strada statale 415 Paullese verso Sud, ila Parco Laghetto Azzurro verso Nord, aree residenziali a Est e a Ovest.

È in un lotto a destinazione residenziale, commerciale terziaria il piano terra della palazzina centrale, prospiciente l'arteria di via Liberazione; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/produttiva/aree verdi, verso Nord Ovest l'aeroporto di Linate. Il traffico nella zona è scarso, i parcheggi sono disponibili. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.4.Certificazioni energetiche:

Immobile privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, del DPR 412/93 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici

2.5.Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

2.6.**Certificazioni di idoneità statica**

Non disponibile

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

3. STATO OCCUPATIVO

3.1.Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06.05.2026 alla presenza del custode Avv. Michele Giarrizzo e in data 12/05/2026 alla presenza de[redacted], occupante il subalterno in accordo con la proprietà e in assenza di titolo formale, si è verificato che l'immobile è libero.

3.2.Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione stipulati, registrati e a oggi in vigore a nome dell'esecutato quale locatore come da comunicazione del 04/05/2026 AGE – Direzione Direzione provinciale II di Milano Ufficio territoriale di Milano 2 (Allegato 42_2026_Comunicazioni AGE Direzione Provinciale II di Milano).

4. PROVENIENZA

4.1.Attuali proprietari

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà (dal 28/02/1991) in forza di atto di permuta autentica Notaio Carlo Corso in Milano in data 28/02/1991, Rep. n. 46548, trascritto a Milano 2 il 26/03/1991 ai nn. 27526/21326
(Allegato 42_2026 Atto di provenienza)

In forza di atto di fusione in data 30/12/2002 a rogito Notaio Ferruccio Brambilla di Milano Rep.165077/17041, trascritto a Milano 2 il 23/01/2003 ai nn. 11241/7639, rettificato con atto in data 23/04/2013 a rogito Notaio Mariacristina Ninci di Milano Rep. 14688/4699, trascritto a Milano 2 il 10/05/2013 ai nn. 43477/29912, nuovamente rettificato con atto in data 02/10/2014 a rogito Notaio Renata Mariella di Milano Rep. 35393/10976, trascritto a Milano 2 il 14/10/2014 ai nn. 90737/62184, la società[redacted]. con sede in[redacted] meo avente codice fiscal[redacted]e la società[redacted]. con sede i[redacted] [redacted]avente codice fiscale [redacted]sono state incorporate nella società[redacted], validamente identificata i[redacted]. avente codice fiscal[redacted](Allegato 42/2026_Certificazione notarile)

4.2.Precedenti proprietari

[redacted], C[redacted] per la quota di 1/1 di piena di proprietà (dal 11/07/1989 a 28/02/1991) in forza di atto di compravendita autentica Notaio Corso in Milano in data 28/02/1991, Rep. n. 34913
(Allegato 42_2026_Certificato notarile)

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott. Massimo Vetromile Ricciulli, Notaio in Cologno Monzese (MI) (All. 42_2026 _ Certificazione notarile) aggiornata in data 20/02/2026 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 42_2026_Elenco sintetico formalità) alla data del 09/04/2026 e in data 07/05/2026 si evince:

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b6d

5.1.Vincoli e 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**

  Non rilevati dalla documentazione in atti presso il Comune di Peschiera Borromeo
- **Eventuali note**

  Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 13/07/1994 Notaio Ferruccio Brambilla di Milano, Rep. 135770/11816, derivante da contratto di mutuo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16/07/1994 ai nn. 64097/12259, a favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]

Totale € 9.250.000,00

Capitale € 3.700.000,00

Formalità non rinnovata relativamente ai beni in oggetto

Sezione D - Ulteriori informazioni: rif. Allegato 42_2026 Nota trascrizione pignoramento

Annotazione frazionamento di quota del 30/12/2002 Notaio Ferruccio Brambilla, Rep.140473/12404, derivante da Annotazione a iscrizione – Frazionamento di quota.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 12259 del 1994

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 15/01/2026 Rep. 25442 Pubblico Ufficiale Ufficio UNEP in virtù di Atto esecutivo o cautelare, trascritto a Milano 2 il 12/02/2026 ai nn. 17482/12058, a favore di Condomini[redacted] codice [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] codice fiscal[redacted] Grava sui beni oggetto della procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Eventuali osservazioni**

L'atto di pignoramento e la relativa trascrizione riportano l'errato n. civico 27 di via della Liberazione, anziché il di fatto n civico 31/3

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

6. CONDOMINIO

Si evidenzia che i beni oggetto di procedura rientrano nella gestione del Supercondominio, essendo in area a cavallo tra due palazzine.
L'immobile è gestito da Studio Tecnico Amministrativo Daniela Altara sede in Peschiera Borromeo (MI) 20068, via Oriana Fallaci, 1 - via V. Monti, 18 - 20068 Peschiera Borromeo, in qualità di amministratore del Supercondominio, che ha fornito le indicazioni sotto riportate in data 21 Aprile 2026. La gestione condominiale va dal 01 gennaio al 31 Dicembre

Millesimi condominiali box: 6,76/7000 si evidenzia l'opportunità di verificare i millesimi con l'amministratore di condominio

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese condominiali ordinarie annue di gestione box	€ 120,00*
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 86,00**
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile	Nessuna
Cause in corso (esclusa la presente):	Non nota
Eventuali problematiche strutturali:	Non note

Comunicazioni da amministratore:
* Derivanti da gestione ordinaria 2026
** Derivanti da esercizio ordinario 2026
La sottoscritta inserisce cautelativamente il valore delle spese condominiali da corrispondere al 30.06.2026, che risultano alla data della richiesta all'amministratore insolute: qualora le rate dovessero essere corrisposte entro la scadenza, le stesse non dovranno essere detratte dal valore del bene.
Particolari vincoli e dotazioni condominiali: CPI ATTIVITÀ AUTORIMESSA

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.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile mediante rampa di ingresso da strada.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è posteriore e al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo (approvato con Delibera Consiliare n. 24 del 27.03.2021 dal 14.07.2021, data di pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 28):

- Nella Tavola DA.2 del PGT Vincoli monumentali, ambientali e da infrastrutture l'immobile ricade in: area priva di vincoli

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

- Nella Tavola DP01 Carta delle previsioni di piano l'immobile ricade in: Tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale
- Nella Tavola DP.02 Carta del consumo di suolo l'immobile ricade in: Superficie urbanizzata
- Nella Tavola DP.03 Classi di sensibilità paesistica l'immobile ricade in: Classe 3
- Nella Tavola RA.01 Caratteri fisici e funzionali l'immobile ricade in: 1. Rapporto di copertura: Rc >= 45%; 2. densità edilizie: If > 2,2 mc/mq; 3. Numero di piani per edificio: 2 piani; 4. Uso prevalente dei fabbricati: Edifici ad uso prevalentemente residenziale
- Nella Tavola RP.01 Carta della disciplina delle aree l'immobile ricade in: Perimetro dei nuclei di antica formazione: B1 - Tessuto residenziale di impianto storico
- Nella Tavola 3a Componente geologica idrogeologica e sismica l'immobile ricade in: Vulnerabilità: Aree con vulnerabilità elevate delle risorse idriche sotterranee
- Nella Tavola 16 PRG Azzonamento l'immobile ricade in: Insediamenti prevalentemente residenziali – Zone di possibile trasformazione

Pratiche edilizie

L'immobile oggetto di procedura è parte di un complesso residenziale edificato negli anni 80 costituito da 11 fabbricati disposti su lotto urbano in area verde, autorizzati con diverse licenze autorizzative.

I subalterni oggetto di procedura sono collocati al piano seminterrato in area comune all'intero complesso posta tra il Fabbricato 5 (autorizzato con CE 65/83 e successiva variante 72/85) e il Fabbricato 6 (autorizzata con CE 66/83 e successiva variante n. 42/86) del complesso denominato "Quadrifoglio 2" e sono stati autorizzati con:

In riferimento al Fabbricato 6:

- Pratica edilizia n. 66/83, richiesta da Pietro Pirovano in nome e per conto della [redacted] rilasciata il 09.06.1983 per la costruzione di "Fabbricato urbano composto da dodici unità immobiliari ad uso residenziale disposte in 5 piani e da 6 autorimesse pertinenziali, cantinole e altri accessori della residenza al piano seminterrato"

e successiva variante Pratica edilizia n. 42/86 in variante al progetto assentito con la n. 66/83, rilasciata in data 11.09.1986 Prot. n. 3484 per la costruzione di "Fabbricato urbano composto da dodici unità immobiliari ad uso residenziale disposte in 5 piani e da 6 autorimesse pertinenziali, cantinole e altri accessori della residenza al piano seminterrato",

Incluso:

- Tavola 109 planimetria piano seminterrato Fabbricato 6
- Certificato di agibilità del 04.12.1986, pratiche edilizie 66/83 e 42/86, relativo all'edificio adibito a "cantine – autorimesse e accessori – in conformità ai disegni allegati, circoscritto con segno cromatico rosso": si evidenzia che la tavola allegata, identificata come Disegno 300/B del Centro residenziale Quadrifoglio 2, riporta la totalità delle cantine e dei box presenti al piano seminterrato relativo all'intero complesso e che l'area delimitata dal segno rosso non riguarda i beni oggetto della procedura (Rif. Allegato 42_2026_Pratiche edilizie)

In riferimento al Fabbricato 5:

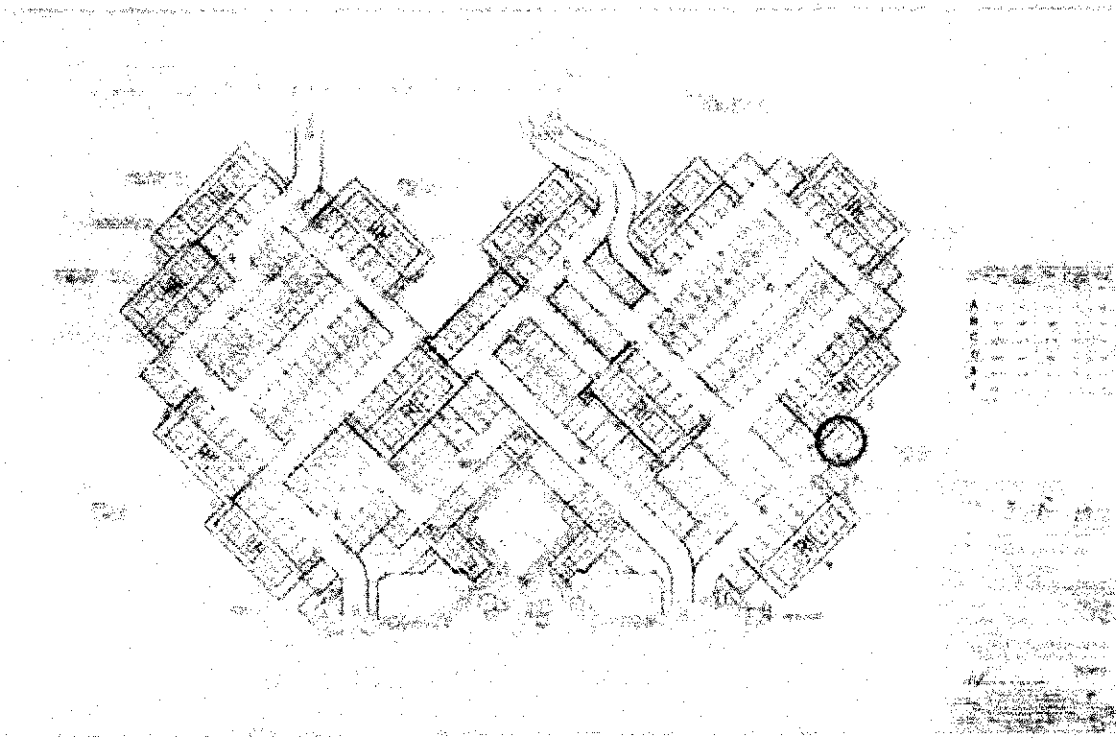
- Pratica edilizia n. 65/83, richiesta il 29.04.83 da Pietro Pirovano in nome e per conto della [redacted], rilasciata il 09.06.1983 Prot. 4479 per "eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato urbano a uso abitazioni di tipo civile, servizi e accessori"

e successiva variante 72/85, incluso:

- Tavola n. 9 piano S1 Fabbricato 5

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

- Certificato di agibilità del 02.08.1985, pratiche edilizie 65/83 e 72/85, relativo a "cantine, box e box interrati fabbricato 5"



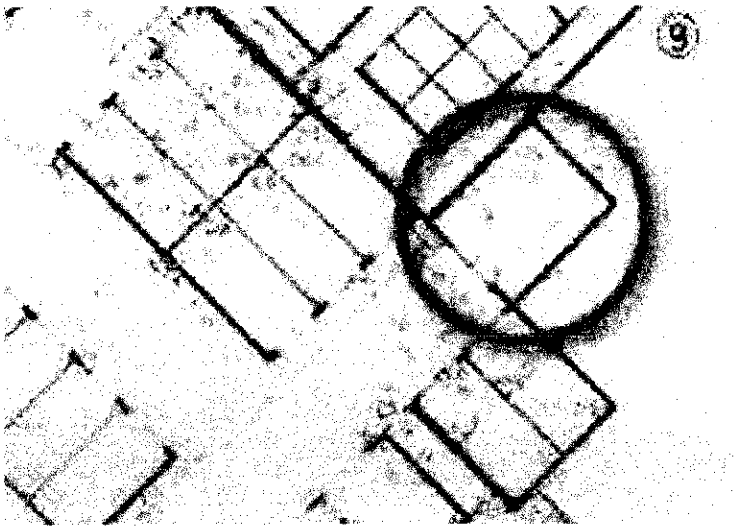
Planimetria allegata al Certificato di Agibilità CE 66/83 e 42/86

7.1.Conformità edilizia

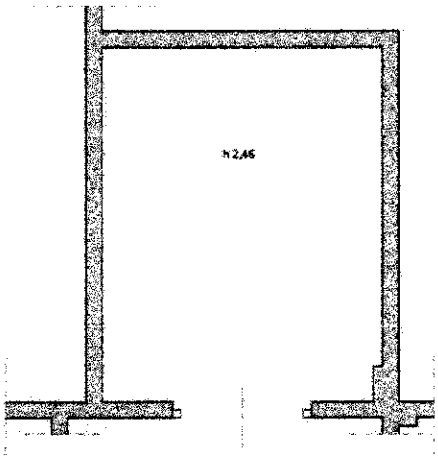
I subalterni oggetto di procedura sono collocati al piano seminterrato in area comune all'intero complesso posta tra il Fabbricato 5 (autorizzato con CE 65/83 e successiva variante 72/85) e il Fabbricato 6 (autorizzata con CE 66/83 e successiva variante n. 42/86). Le tavole grafiche allegate alle suddette licenze autorizzative rappresentano il livello seminterrato relativo ai singoli edifici - Disegno 109 piano S1 Fabbricato 6 e Disegno n. 9 piano S1 Fabbricato 5 – in assenza di aree rappresentate al contorno ove sono collocati i beni oggetto di procedura. La conformità edilizia di tali beni viene pertanto valutata in riferimento all'unica planimetria del piano seminterrato relativa all'intero complesso allegata al Certificato di agibilità del 04.12.1986 relativo alle concessioni edilizie 66/83 e 42/86, identificata come relativa a *"edificio adibito a cantine – autorimesse e accessori – in conformità ai disegni allegati, circoscritto con segno cromatico rosso"*: si evidenzia che la tavola allegata, identificata come Disegno 300/B del Centro residenziale Quadrifoglio 2, riporta la totalità delle cantine e dei box presenti al piano seminterrato relativo all'intero complesso e che l'area delimitata dal segno rosso non riguarda i beni oggetto della procedura. Non essendo presenti nelle procedure autorizzative prodotte dal Comune altre tavole del piano seminterrato, la medesima viene assunta come stato asseverato complessivo di riferimento anche per i beni oggetto della procedura, come da indicazioni del tecnico comunale. Rif. Allegato 42_2026_Pratiche edilizie), il cui stato è coerente con le planimetrie catastali prodotte in data 01.01.2001

In considerazione di quanto sopra lo **stato di fatto** rilevato del subalterno, risulta:
CONFORME alla planimetria dello stato di fatto allegata al Certificato di agibilità del 04.12.1986, salvo un lieve ispessimento di muratura perimetrale della parete rivolta a Sud-Ovest, rientrante tra le tolleranze esecutive di cui all'Art. 36 bis del DPR 380/2001

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d



Dettaglio planimetria allegata al Certificato di Agibilità CE 66/83 e 42/86



Planimetria stato di fatto box Sub 50

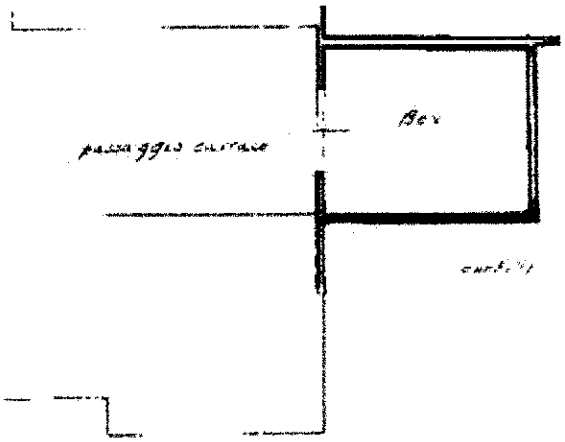
7.2. Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato del subalterno, alla data del sopralluogo, risulta:
NON CONFORME alla planimetria catastale T190493 data presentazione 01.01.2001

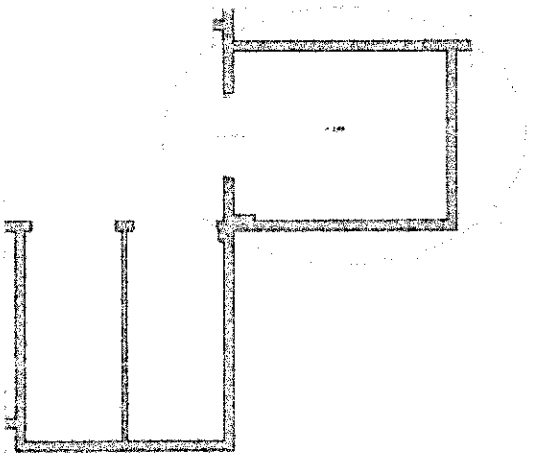
Le difformità consistono in un lieve ispessimento di muratura perimetrale della parete rivolta a Sud-Ovest, assenza dimensione altezza

Le lievi difformità sono sanabili mediante:
Variazione catastale tramite DOCFA
Costi stimati: € 1.000,00 oltre diritti € 50,00, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d



Planimetria catastale box Sub 50



Planimetria stato di fatto box sub 50

CONSISTENZA

7.3.Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale di impianto e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 7193050:2005 e DPR n. 138 del 29/03/1998) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq	40,0	100%	44,00
		40,00 mq lordi		**40,00 mq commerciali**

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50 cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 575723799bce9b8d

100% delle superfici principali
25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti
15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti
35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
35% dei patii e porticati
60% delle verande
15% dei giardini di appartamento
10% dei giardini di ville e villini.
Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".
Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 138 del 29 marzo 1998: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.
Si evidenzia che la consistenza dell'immobile di fatto risulta, da rilievo, lievemente maggiore della consistenza catastale.

8. 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 e 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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:
1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluogo, effettuato in data 06.05.2026 e 12.05.2026

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato "Box"

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – giugno 2026

località	tipologia	mq	Presso tot. richiesta	Prezzo unitario al mq	euro/mq decurtato 10%
Via della Liberazione 31	Box piano S1	16	22.000,00	1.375,00	1.237,50
Via Oriana Fallaci 1	Box piano S1	23	38.000,00	1.652,00	1.487,00
Via Antonio Gramsci 27	Box piano S1	26	22.000,00	846,00	762,00
Via Giacomo Brodolini 3	Box piano S1	13	18,000,00	1.385,00	1.247,00
Via Oriana Fallaci 2	Box piano S1	25	37.000,00	1.480,00	1.332,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato (cautelativamente decurtati del 10%) per:

- Box sono compresi tra €/mq 760,00 e €/mq 1.500,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: II semestre 2025

Comune: Peschiera Borromeo

Zona: Centrale

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

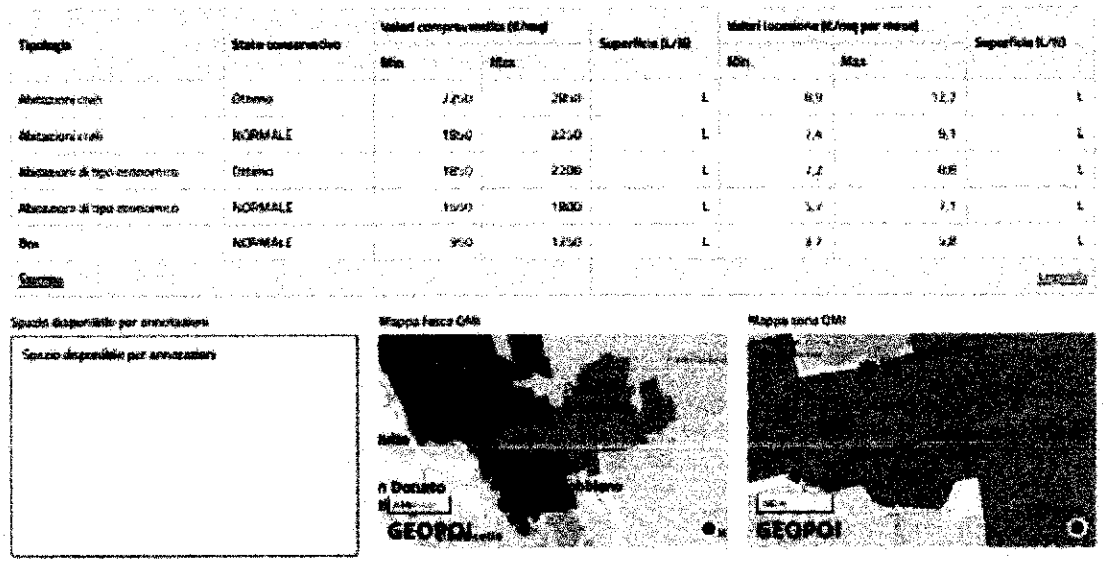
Valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.350,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,7 / prezzo max. 5,8 (Euro/mq x mese)

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 575723799&ce9b8d

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2



Risultato interrogazione O.M.I. Abitazioni civili

Dalla rilevazione Banca dati immobiliari risulta che i prezzi medi di vendita del secondo semestre 2025 in zona per box stato conservativo normale sono compresi tra €/mq 950,00 e €/mq 1.350,00

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:
"Box" compreso tra 750,00 e 1.500,00 euro/mq

Caratteristiche delle unità immobiliari:

+ livello di piano
+ dimensione
+ accessibilità da strada
+ impianto elettrico
+ box doppio
- scarso stato di manutenzione
  mediocre stato di manutenzione delle parti comuni
+ normale stato di manutenzione del contesto
  media disponibilità di servizi
  media disponibilità collegamenti
+ conformità edilizia
- lieve difformità catastale
+ accessibile ai disabili

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

In base alle caratteristiche e alle valutazioni di cui al punto precedente si stima che il prezzo di mercato Box sia: 1.150,00 €/mq

8.2.Valutazione

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Box	C6	40,00	€ 1.1500,00	€ 46.000,00
			arrotondato	**€ 46.000,00**

8.3.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 1	€	46.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- €	2.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (vedi punto 7)	- €	-
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente – indicative arrotondate (vedi punto 7)	- €	1.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- €	100,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto	€	42.600,00
arrotondato	€	**43.000,00**
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore) non ricorre il caso	€	34.080,00
arrotondato	€	34.000,00
NB: 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		

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno.

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5757237996ce9b8d

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

- Il subalterno oggetto di procedura è collocato al piano interrato in area comune all'intero complesso posta tra il Fabbricato 5 (autorizzato con CE 65/83 e successiva variante 72/85) e il Fabbricato 6 (autorizzata con CE 66/83 e successiva variante n. 42/86). Le tavole grafiche allegate alle licenze autorizzative dei suddetti fabbricati rappresentano il livello seminterrato relativo ai singoli edifici, in assenza di aree rappresentate al contorno ove sono collocati i beni oggetto di procedura.

La conformità edilizia di tali beni viene pertanto valutata in riferimento all'unica planimetria del piano seminterrato relativa all'intero complesso allegata al Certificato di agibilità del 04.12.1986 relativo alle CE 66/83 e successiva variante CE 42/86, identificata come relativa a *"edificio adibito a cantine – autorimesse e accessori – in conformità ai disegni allegati, circoscritto con segno cromatico rosso"*: si evidenzia che la tavola allegata, identificata come Disegno 300/B del Centro residenziale Quadrifoglio 2, riporta la totalità delle cantine e dei box presenti al piano seminterrato relativo all'intero complesso e che l'area delimitata dal segno rosso non riguarda i beni oggetto della procedura. Non essendo presenti nelle procedure autorizzative prodotte dal Comune altre tavole del piano seminterrato, la medesima viene assunta come stato asseverato complessivo di riferimento anche per i beni oggetto della procedura, come da indicazioni del tecnico comunale.

- Difformità catastale
- Spese condominiali insolute: la sottoscritta inserisce cautelativamente il valore delle spese condominiali da corrispondere al 30.06.2026, che risultano alla data della relazione di stima insolute: qualora le rate dovessero essere corrisposte entro la scadenza, le stesse non dovranno essere detratte dal valore del bene.
- Millesimi condominiali: si evidenzia l'opportunità di verificare i millesimi condominiali, e le relative quote di competenze, dei singoli beni con l'amministratore di condominio. Dalle consistenze catastali e dai rilievi di farro il subalterno 50 (Lotto 1) risulta infatti di maggiore consistenza rispetto ai subalterni 51 (Lotto 2) e 52 (Lotto 3)
- Consistenza: si evidenzia che la consistenza dell'immobile di fatto risulta, da rilievo, lievemente maggioré della consistenza catastale

---

Il sottoscritto Arch. Elena Cao dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al Debitore esecutato a mezzo posta elettronica.

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 18/05/2026

l'Esperto Nominato

Elena Cao

Firmato Da: ELENA CAO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57572379 0ce9b8d