

Tribunale di Milano**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****RGE n° 815/2025**Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

COPIA PRIVACY

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

MILANO via Giuseppe Candiani n. 11**CORPO A** box doppio (in lunghezza)**LOTTO UNICO**
Box al piano S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO**Corpo A**

Bene in Milano via Giuseppe Candiani n. 9 (ma in realtà accesso da n. 11)

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

Dati Catastali: foglio **96**, particella **166**, subalterno **13**

Contratti di locazione in essere

LOTTO UNICO: non vi sono contratti di locazione registrati.

Comproprietari

LOTTO UNICO:

signor xxxx xxxx proprietà 1/2 - C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

signor xxxx xxxx proprietà 1/2 - C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO UNICO

libero:

€ 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

occupato:

non ricade il caso



LOTTO UNICO**CORPO A - box - piano S1-****1. LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE****1.1. Descrizione del bene****CORPO A**

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano via Giuseppe Candiani n. 11 (catastalmente n. 9).

Box al piano S1 composto da un unico spazio (box doppio in lunghezza).

Altezza cm 287 circa.

La porta di accesso al box è del tipo basculante in metallo.

All'unità immobiliare si accede dallo spazio di manovra comune del condominio.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramenti gravanti sulla quota di **1/1** diritto di **proprietà**

dell'unità immobiliare **CORPO A**

comune di Milano foglio **96**, particella **166**, subalterno **13**

di proprietà:

- signor **XXXX XXXX** nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx - C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx proprietà 1/2
- signor **XXXX XXXX** nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx - C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx proprietà 1/2

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano via Giuseppe Candiani n. 9 come segue (all. da 1 a 3)

Nota: l'indirizzo del Condominio è via Candiani n. 11

Intestazione:

- signor **XXXX XXXX** nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx - C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx proprietà 1/2
- signor **XXXX XXXX** nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx - C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx proprietà 1/2

dati identificativi:

CORPO A

MILANO foglio **96**, particella **166**, subalterno **13**

dati classamento: zona censuaria 2; cat. **C/6**; Classe 4; Consistenza 24 mq;

rendita € 148,74.

indirizzo catastale: Comune di **Milano via Giuseppe Candiani n. 9** piano S1;

Dati identificativi:

dal 03/06/1998 al 16/05/2011 (immobile predecessore)

Milano Foglio 96, mappale 50, subalterno 714

Variazione del 03/06/1998 in atti dal 03/06/1998 divisione fusione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 232706.1/1998).

Dal 16/05/2011 (immobile attuale)

Milano foglio 96, particella 166, subalterno 13

Variazione modifica identificativo del 16/05/2011 Pratica n. MI0467035 in atti dal 16/05/2011. Variazione per modifica identificativo (n. 105083.1/2011).

Indirizzo:

dal 03/06/1998 al 16/05/2011 (immobile predecessore)

Milano Foglio 96, mappale 50, subalterno 714

Via Giuseppe Candiani n. 9 Piano S1

Partita 1664078

Variazione del 03/06/1998 in atti dal 03/06/1998 divisione fusione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 232706.1/1998).

Dal 16/05/2011 (immobile attuale)

Milano foglio 96, particella 166, subalterno 13

Via Giuseppe Candiani n. 9 Piano S1

Variazione modifica identificativo del 16/05/2011 Pratica n. MI0467035 in atti dal 16/05/2011. Variazione per modifica identificativo (n. 105083.1/2011).

Dati di classamento:

dal 03/06/1998 al 16/05/2011 (immobile predecessore)

Milano Foglio 96, mappale 50, subalterno 714

Rendita Euro 148,74 – Rendita Lire 288.000

Zona censuaria 2; cat. C/6; Classe 4; Consistenza 24 mq;

Partita 1664078

Variazione del 03/06/1998 in atti dal 03/06/1998 divisione fusione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 232706.1/1998).

Annotazioni: classamento e rendita proposti.

Dal 16/05/2011 al 11/01/2015 (immobile attuale)

Milano Foglio 96, mappale 166, subalterno 13

Rendita Euro 148,74

Zona censuaria 2; cat. C/6; Classe 4; Consistenza 24 mq;

Variazione modifica identificativo del 16/05/2011 Pratica n. MI0467035 in atti dal 16/05/2011. Variazione per modifica identificativo (n. 105083.1/2011).

Annotazioni: classamento e rendita proposti.

Dal 11/01/2015 (immobile attuale)

Milano Foglio 96, mappale 166, subalterno 13

Rendita Euro 148,74

Zona censuaria 2; cat. C/6; Classe 4; Consistenza 24 mq;

Variazione nel classamento del 11/01/2015 Pratica n. MI0141918 in atti dal 11/01/2015.

Variazione di classamento (n. 127045.1/2015).

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Dati di superficie:

Dal 09/11/2015 (immobile attuale)

Milano Foglio 96, mappale 166, subalterno 13

Totale 24 mq

Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/06/1998, prot. n. 000232706.

1.4. Coerenze CORPO A

coerenze da Nord in senso orario:

- ente comune (locale tecnico) + altra unità immobiliare
- via Davanzati
- altra unità immobiliare
- spazio di manovra comune

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

Il bene del LOTTO UNICO **CORPO A** è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulle Note di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 62569 part. n. 44684 del 08/09/2025);

2. LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Milano - Zona Dergano/Bovisa

Tipologia prevalente: edifici residenziali plurifamiliari

Destinazione: residenziale con alcuni negozi al dettaglio

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

In prossimità: Politecnico di Milano campus Bovisa - Ospedale di Niguarda

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie e metropolitana linea 3
fermata Dergano

Principali collegamenti viabilistici: - SS 35 Mi- Meda

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il box è parte di un condominio residenziale composto da 2 piani fuori terra ed un piano interrato ad uso box.

L'accesso al box oggetto del pignoramento avviene dalla strada tramite un cancello carraio motorizzato.

L'accesso alle abitazioni avviene da un cancello pedonale.

A quota strada, l'area scoperta condominiale è in parte lastricata ed in parte destinata a giardino.

Caratteristiche dell'edificio

- facciate: intonacate in condizioni di manutenzione buone
- copertura: a quattro falde con manto in tegole;
- servizio di portineria: non presente;
- recinzione: metallica
- condizioni generali: normali

2.3. Caratteristiche descrittive del box (all. 7 FOTO)**CORPO A**

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano in via Giuseppe Candiani 11 (catastalmente n. 9),

CORPO A box con "doppia lunghezza" al piano S1

Ingresso al box tramite porta basculante metallica dal corsello comune.

Pareti e plafoni: intonacate e tinteggiate in condizioni normali.

Pavimentazione con piastrelle

Impianto elettrico: esterno

Larghezza 236 cm circa - Lunghezza 9,50 m circa - Altezza 287 cm circa

Condizioni generali: normali.

2.4. Certificazioni energetiche**CORPO A**

Non necessarie

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.**3. LOTTO UNICO - STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 20/03/2026 con la collaborazione del custode giudiziario avv. Filippo Di Nola. Con lo stesso abbiamo riscontrato che il bene è occupato dal signor xxxx xxxx proprietario del 50%.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

In data 27/05/2026 Agenzia delle Entrate ha comunicato che non vi sono contratti di locazione registrati..

4. LOTTO UNICO - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione notarile in atti (**all. 6**),
 - implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**)
- risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 19/01/2000 – (all. 5)

Identificativo indicato in atto del 19/01/2000: Immobile predecessore Foglio 96; mappale 50; subalterno 714

Identificativo attuale dal 16/05/2011

Immobile attuale – Milano - Foglio **96**, mappale **166**, subalterno **13**

- signor **xxxx xxxx** nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx - C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni)
- signor **xxxx xxxx** nato a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx - C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni)

acquistano da **xxxx xxxx xxx** con sede a xxxxx

Bene: corpo A

Box-auto foglio **96**, particella **50**, subalterno **714** – Via Candiani n. 11 (catastalmente via Candiani n. 9) piano S1

atto di compravendita del **notaio dott. Giampiero Fabiano** di Capriate San Gervasio **rep. 27752 racc. n. 11385** del **19/01/2000**

Trascritto a Milano 1 il **22/01/2000 n°**

Voltura catastale n. 501995.3/2000 – Pratica n. 247215 in atti dal 24/02/2003.

4.2. Precedenti proprietari

dal 03/06/1998 al 19/01/2000

Immobile predecessore - Milano – Foglio **96**; mappale **50**; subalterno **714**

- **xxxx xxxx xxx** - C.F. xxxxxxxxxxxx - Sede in xxxx (xx)
Proprietà 1/1

atto di compravendita del **notaio dott. Aldo Scarabosio** di Torino **rep. 82927 racc. n. 23304** del **09/07/1991**

Trascritto a Milano 1 il **10/08/1991 n°**

5. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato sulla relazione notarile agli atti, che fa stato fino al 08/09/2025 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate il 10/02/2026 e 07/05/2026 (**all. 8**) risulta quanto segue:

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 /**

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

- **Iscrizioni**
- **Ipoteca legale**
IScritta a Milano 1 il 11/10/2006
- **Ipoteca legale**
IScritta a Milano 1 il 11/10/2006
- **Ipoteca legale**
IScritta a Milano 1 il 04/07/2025

- **Pignoramenti**
Pignoramento del 11/07/2025

- **Altre trascrizioni**

- ✓ **Eventuali note/osservazioni:**

Sull'atto di acquisto viene indicata una servitù relativa al locale cabina ENEL, distinta con il mappale 50, subalterno 724, a carico del Condominio e che fa riferimento all'atto del Notaio Giampiero Fabiano del 10/10/1996 rep 20030 Trascritto a Milano 1 in data 18/10/1996 n. 34092/24860 e all'atto del 15/11/1999 rep 27390.

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie in data 10/02/2026 e 07/05/2026 per entrambi i nominativi e per identificazione catastale attuale e precedente (**all. 8**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. LOTTO UNICO - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale: (**all. 9**)

Le spese medie annue sono circa € 600,00 (come indicato il 23/03/2026 dall'amministratore condominiale sull'ultimo preventivo di gestione).

Le spese non pagate negli ultimi due anni ammontano quindi a circa € 1.200,00.

Le spese effettive sino ad ora non pagate, relative al CORPO A, sono di € 5,800,00 circa come da comunicazione dell'amministratore di condominio del 23/03/2026.

I millesimi di proprietà del box sono 19,69 come indicato dall'amministratore del condominio (Studio Asnaghi s.a.s.).

Nota: l'amministratore ha comunicato che per le autorimesse è stato deliberato il rinnovo del CPI per un costo di € 4.270,00 (IVA inclusa) e di ulteriori € 860,00 + IVA per l'adeguamento antincendio delle stesse.

E' inoltre anche in previsione un lavoro relativo a problematiche di allagamento delle autorimesse per un importo stimato di circa € 2.400,00 + IVA.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il piano dell'unità immobiliare NON è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle. Inoltre, la larghezza del box non consente l'apertura della porta dell'auto per l'affiancamento di una sedia a rotelle.



7. LOTTO UNICO - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 01/09/1967 ma l'immobile è stato oggetto di una importante ristrutturazione edilizia a partire dal 1996.

7.1. Pratiche edilizie:

- D.I.A. del 28/06/1996 n. 006769 PG 0176521
- Comunicazione del 03/02/1997 PG 1524.170/97 RI 03 3.206/97 (variante alla D.I.A. di cui sopra per manutenzione straordinaria: recinzioni, muri di cinta, formazione di nuovo accesso, opere interne e parcheggi di pertinenza nel sottosuolo).
- Comunicazione del 12/06/1998 PG 12753.170/98 RI 03 25.783/98
- Concessione in sanatoria rilasciata il 02/06/1999 n. 000660 atti 343098.400/85
- Variante RI 040122 del 24/09/1999
- Autorizzazione a sanatoria n. 000288 del 19/06/2003 PG 41705.176/2002 del 06/11/2002 RI 060369 del 06/11/2002 (risanamento conservativo: formazione di box pertinenziali interrati con relative rampe d'accesso, ecc....)

7.2. Conformità edilizia:

Dai documenti messi a disposizione dal Comune di Milano si riscontra la regolarità edilizia del box oggetto del pignoramento.

CORPO A - VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA**7.3. Conformità catastale**

Confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto del CORPO A, ho riscontrato la loro corrispondenza.

Inoltre:

- l'intestazione catastale attuale è corretta
- i precedenti passaggi di proprietà sono corretti.

CORPO A - VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE ad eccezione del numero civico d'accesso che è 11 e non 9

Nota: La precedente particella 50 deriva da Tipo Mappale 26998 del 30/07/1996.

8. LOTTO UNICO - CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

LOTTO UNICO - CORPO A - SUB. 13 - BOX					
Destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
Box	S1	mq	24,5	1,00	mq 24,5
totale		mq	24,5		mq 24,5
			Superficie lorda		Superficie commerciale

9. STIMA**9.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobiliare 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 è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2025 - MILANO zona D31 -
quotazioni dei box stato conservativo normale
da € 1.350,00/mq a € 2.150,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA /ANNUNCI ON LINE
2° trimestre 2026 - MILANO -
annunci di BOX nello stesso quartiere in condizioni di manutenzioni normali
in vendita da € 1.650,00/mq a € 2.000,00/mq.
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'unità immobiliare, valuto il Corpo A - BOX - € 1.600,00/mq.

9.3 Valutazione:**LOTTO UNICO**

(BOX - piano S1)

CORPO A

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A BOX	C/6	mq	24,5	€ 1.600,00	€ 39.200,00

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

LOTTO UNICO	
Valore (CORPO A)	€ 39.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 1.960,00
Spese condominiali ultimi due anni (importo totale del debito circa € 5.800,00)	-€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente	€ ----
	€ 36.040,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	
	LIBERO € 36.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO UNICO - Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale.

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO UNICO- CORPO A : l'unità immobiliare è da considerarsi libera.
Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

11 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO UNICO - CORPO A: il Pignoramento colpisce l'intera quota.
Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTO UNICO - CRITICITA' DA SEGNALARE

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail/pec
- alla proprietà a mezzo e-mail
- al creditore intervenuto a mezzo pec
- al custode giudiziario a mezzo e-mail/pec

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.

Milano, 28/05/2026

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, INGEGNERI E GEOMETRI
PROVINCIA DI MILANO
BERNO
CRISTINA

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** scheda catastale attuale del box
- all. 3.** visura catastale ampliata CORPO A box
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** relazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO UNICO CORPO A
- all. 8.** ispezione ipotecaria per nominativo e per identificativi dell'unità immobiliare
- all. 9.** Spese condominiali
- all. 10.** Pratiche Edilizie

