

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 977 /2022

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

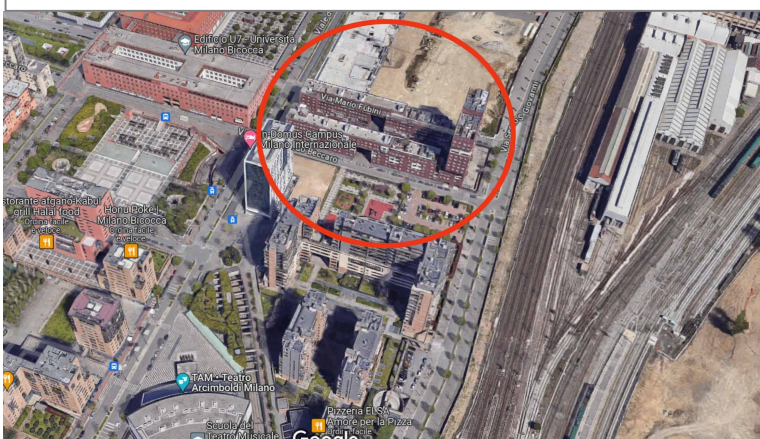
RELAZIONE DI STIMA all 6 copia per pubblicazione in **Milano (MI)**

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

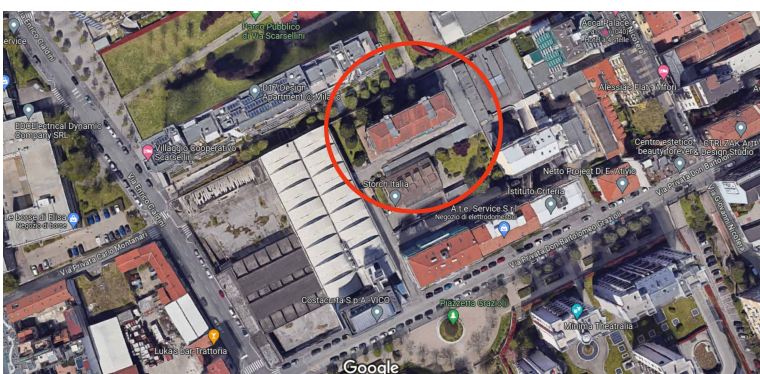
LOTTO 2: **piena proprietà di 1/6 di box** in zona Affori, pag. 12

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

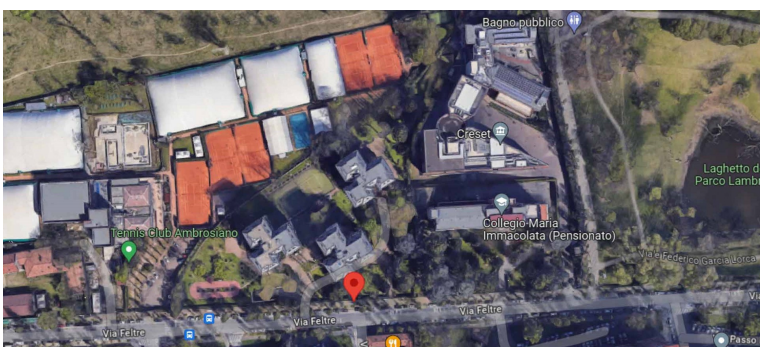
LOTTO 4: **piena proprietà di box** in via Feltre, pag. 29



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

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 4

Corpo unico

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- **Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Via Feltre n. 71, al piano primo interrato, box singolo.

<https://www.google.it/maps/place/Via+Feltre,+71,+20134+Milano+MI/@45.4918929,9.2431111,241m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4786c65353131331:0x22ca4f15f95b8e4!8m2!3d45.4914575!4d9.2442712!16s%2Fg%2F11c23h1jy7?entry=ttu>

- **Quote e tipologia del diritto pignorato**

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

- XXX

Di stato civile libero di stato (da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

- XXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 240 Particella: 40 Sub.: 46**

dati classamento:

cat. C/6 classe 6 consistenza 14 m² Sup. cat.: 14 m² R.C. Euro 70,13

Indirizzo: VIA FELTRE n. 71 Piano S1;

Partita: 422298

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 240 - Particella 40

Scheda catastale: prof. n. 000001830 del 04/03/1970

Coerenze

Altre proprietà su tre lati, corsia di manovra a sud-ovest

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, verde e servizi

Tipologia prevalente: edilizia residenziale o servizi con ampi spazi verdi

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 (scuole, supermercato Esselunga, piccoli esercizi commerciali ecc. oltre una serie di dotazioni sovra locali tra i quali parco e centro sportivo

Principali collegamenti pubblici: linea MM Rossa stazione Udine, autolinee 55, 175, 925

Caratteristiche descrittive esterne

A parte di complesso condominiale con connotazione signorile e destinazione residenziale, edificato alla fine degli anni sessanta del Novecento, composto da tre edifici di 9 piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano interrato destinato a box, cantine e enti comuni. Sono presenti ampie dotazioni comuni esterne (verde e servizi).

- struttura: c.a.,
- accesso: tramite rampa carrabile a doppio senso e pedonale con accesso da via Feltre;
- ascensore: presente (da verificare con l'amministratore se utilizzabile da chi ha solo il box);
- portineria: presente;
- riscaldamento: assente;
- condizioni generali dello stabile: buona

Caratteristiche descrittive interne

Box singolo di forma regolare posto al piano interrato a parte di autorimessa non sorvegliata. L'aerazione è di tipo naturale con aperture lungo il corsello.

- pareti: intonacate, si segnala il passaggio di tubazioni condominiali lungo la parete di fondo;
- pavimenti: mattonelle in laterizio;
- infissi: saracinesca in ferro verniciato con apertura elettrica azionata con telecomando;
- imp. elettrico: presente illuminazione e presa elettrica, impianto a vista;
- imp. termico: assente;
- altezza dei locali: m. 2,37, h. circa 2,15 sotto saracinesca;
- dimensioni: circa m. 2,75x5,45, larghezza della saracinesca circa m. 2,25, corsello circa m. 6,00
- condizioni generali: buone

Breve descrizione della zona

L'edificio è ubicato a est del centro di Milano, tra Piazzale Udine e il Lambro, in una zona connotata da edifici di 8-9 piani disposti nel verde.

Certificazioni energetiche:

non ricorre il caso

Certificazioni di conformità degli impianti

Non acquisite in ambito peritale

Certificazioni di idoneità statica

Non acquisita in ambito peritale

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

Proprietà dell'intero

In forza di compravendita atto in autentica dot.ssa BORLONE MARIA Repertorio 24699 del 18/02/1999 trascritto a Milano 1 in data 22/02/1999 - Registro Particolare 5206 Registro Generale 7600

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Precedenti proprietari

Detto immobile pervenne a XXXXXXXXXXXXper successione in morte di XXXXXXXXXXXX nato a Bologna il 13/06/1912 e deceduto in data 31/08/1989, denuncia di successione registrata in Milano il 28/12/1989 n 10410

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 in data 08/10/2023 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 Edilizia atto notaio G. de Carli Repertorio 104934 del 14/05/1970, 105853 del 17/06/1970 del 18/02/1999 trascritto in data 16/07/1970 - Registro Particolare 34322 Registro Generale 45257

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 super condominio. L'immobile è inserito nel condominio denominato "Falconara" amministrato da 'STUDIO CASTELLUCCIA' (Tel. 0227303677) che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 0,65/1000 come da tabella condominiale

Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio al 30 giugno.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2022-2023: circa € 125

Spese condominiali non pagate: circa € 70 a fine gestione 2021-2022.

Eventuali spese straordinarie deliberate con rate non scadute: i condomini hanno deliberato il rifacimento degli ascensori, nel tabulato inviato dall'amministratore all'unità per cui causa non risultano attribuite spese

Cause in corso: il condominio ha deliberato di intraprendere una procedura di mediazione nei confronti dello studio legale che ha curato in precedenza l'interesse dei condomini

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

Nessuna segnalata

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima 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.

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 :

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 31/07/1967 n. 1515
- variante in data 02/07/1968 n. 1873
- variante in data 26/02/1969 n. 463 (box)
- abitabilità n. 723 del 30/10/2002

Conformità edilizia:

unità immobiliare conforme



Estratto dalla variante in data 26/02/1969 n. 463, il box è identificato con il n. 21

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
		16,0 mq. lordi		16 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

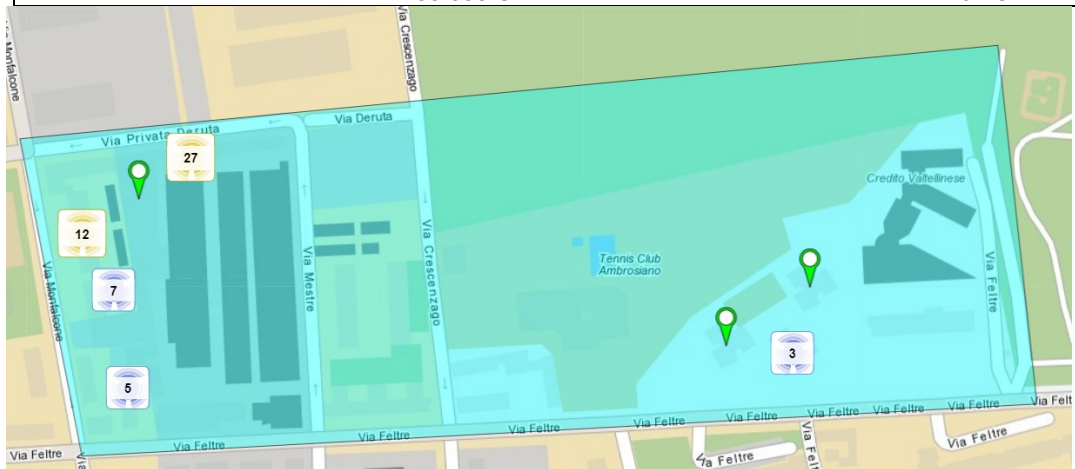
Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE

Box stato cons. normale prezzo min. 1300 / prezzo max. 2100 (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.

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 per i primi due casi, in unità in via Fetre, civici dispari, per i seguenti					
data	mq	cat	prezzo box singolo	€/mq	
mar-19	14	C6	38.000 €	2.714 €	
giu-20	14	C6	34.500 €	2.464 €	
dic-19	14	C6	30.000 €	2.143 €	
gen-21	16	C6	28.000 €	1.750 €	
apr-21	15	C6	33.000 €	2.200 €	
gen-23	15	C6	35.000 €	2.333 €	
valore medio			33.083 €	2.267 €	



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 €35.000

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		€ 35.000,00

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

• VALORE LOTTO 004	€ 35.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 250,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 33.000,00
arrotondato	€ 33.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 27.000,00

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 4

- 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

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo e-mail/posta.

La presente relazione si compone di 37 pagine oltre copertina e allegati

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: 09/10/2023

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco