

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:-

contro:

N° Gen. Rep. **1045/18**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/02/2019 ore 9:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simona Caterbi**

**Rapporto di Valutazione**  
**LOTTO 3**  
**BOX N.108 SITO IN PIAZZA DE GASPERI SNC**  
**A GORGONZOLA (MI)**

**Esperto alla stima:** Arch. Veronica Bettini  
**Codice fiscale:** BTTVNC70P53F205B  
**Studio :** Via Varese N.4, 20121 Milano  
**Telefono:** 026592261  
**Fax:** 0229000449  
**Email:** info@veronicabettini.com  
**Pec:** veronicabettini@pec.it

## 0. INDICE SINTETICO

### 0.1 Ubicazione del bene immobile:

Piazza De Gasperi snc -20064 Gorgonzola ( Milano);

### 0.1.1. Dati Catastali:

**Corpo:** Box n. 108;

**Categoria:** C/6- box;

### 0.2 Possesso:

La \_\_\_\_\_ ed in capo alla medesima, quale Dante Causa, dall'ispezione condotta presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere del bene immobiliare oggetto di perizia (VEDI ALL. A-ISPEZIONE PRESSO ANAGRAFE TRIBUTARIA) ;

### 0.3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili;

L'accesso all'immobile,sito al piano terreno , avviene dal cancello di ingresso automatizzato sito in Piazza De Gasperi .a Gorgonzola. La chiusura del box avviene tramite una clear basculante non elettrizzata .il problema per un disabile si manifesta al momento di uscire dall'area : o si devono salire numerose sale o si deve percorrere una rampa con lunghezza e pendenza tali da rappresentare piu' un barriera architettonica che una via di fuga.  
( vedi ALL. B02 -RILIEVO FOTOGRAFICO)

### 0.4 Creditori Iscritti:

. Inizialmente vi era anche la \_\_\_\_\_ ,che vi ha rinunciato .

### 0.5 Comproprietari:

Nessuno. L'esecutata e' proprietaria unica dell'immobile per la quota di 1/1 di proprietà ( vedi ALL. C02 -VISURA PER IMMOBILE );

### 0.6 Misure Penali:

No;

### 0.7 Continuità delle trascrizioni:

Si;

### 0.8 Prezzo ( da libero ):

€ .31000,00

Bene sito in **Piazza De Gasperi snc 20064 Gorgonzola- Milano**

Lotto: **BOX n.108**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**1.1 Identificativo corpo:**

Box n. 108, categoria C/6 sito in Piazza De Gasperi snc -20060  
Gorgonzola(Mi);

**1.2 Quota e tipologia del diritto:**

**Quota di 100/100 di proprietà di**

con sede ;  
Ulteriori Informazioni sul debitore: no;  
Eventuali comproprietari: no;

**1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

**Quota di 100/100 di proprietà di**

**Foglio 9, Particella 659, Subalterno 110**

**Piazza De Gasperi snc** , Piano Terra, Categoria C/6, Classe 5,mq 26 ,rendita cata-  
stale euro 104,74 ;

**1.4 Derivante da:**

**-Variazione del 09/11/2015**-Inserimento in visura dei **dati di Superficie**  
( vedi ALL. C02 -VISURA PER IMMOBILE );

**1.5 Millesimi di proprietà di parti comuni:**

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni  
condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza  
e dal regolamento di condominio attualmente vigente, in ragione dei millesimi  
di spettanza .

**1.6 Confini del box:**

Coerenze da Nord e procedendo in senso orario del box:  
corsello comune su due lati, proprietà ai sub 109 e 62;  
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto riportato nel contratto di compraven-  
dita Rep. n.1634, Racc.n. 798 del 05/12/2014  
( vedi ALL-E- ATTO NOTARILE);

**1.9 Conformità catastale:**

Si ;

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**2.1 Caratteristiche zona:**

Quartiere residenziale /commerciale, centrale;

**2.2 Area urbanistica:**

Area residenziale , con traffico locale, con difficoltà di parcheggio.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

**2.3 Caratteristiche zone limitrofe:**

Residenziali e commerciali nelle vicinanze;

**2.4 Aree verdi limitrofe:**

si;

**2.5 Principali collegamenti pubblici:**

Solo sui percorsi principali , indispensabile l'uso di veicoli a motore .

**2.6 Servizi offerti dalla zona:**

Negozi di vendita al dettaglio, supermercati , farmacie,  
ristoranti, bar caffetterie, gelaterie, nelle vicinanze;

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero.**

Da interrogazioni agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati all' esecutato in qualità di dante causa per l'immobile oggetto della procedura. (VEDI ALL. A- VERIFICA CON ANAGRAFE TRIBUTARIA );

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

**TRASCRIZIONE del 23/12/14-**Registro Particolare 80090 Registro Generale 117049 Pubblico ufficiale Repertorio 1634/798 del 05/12/2014-ATTO TRA VIVI -PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI;

**ISCRIZIONE del 28/05/2015-** Registro Particolare 8628 Registro Generale 50322 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COMO, Repertorio 6633 del 22/01/2015 , IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

**ISCRIZIONE del 19/09/2017-** Registro Particolare 20666 Registro Generale 111101 Pubblico Ufficiale -AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE derivante da RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

**TRASCRIZIONE DEL 27/06/2018-** Registro Particolare 55887 Registro Generale 84462 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15727 del 03/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ( VEDI ALL.F- ISPEZIONE IPOTECARIA) ;

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniuga-**  
Nessuna;

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**  
Nessuno;

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**  
No;

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**  
Vedi sopra paragrafo 4;

**4.2.2 Pignoramenti:**  
Vedi sopra paragrafo 4;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**  
Non esistono ulteriori pendenze di cause relative a domande trascritte  
(VEDI ALL.N-VERIFICHE SU EVENTUALI PENDENZE DI DOMANDE  
TRASCRITE);

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**  
Nessuno;

**4.3 Misure Penali**  
Nessuna;

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**5.1 Spese di gestione condominiale:**

**Le Spese condominiali relative alla gestione 01/01/2017-31/12/2017, pari ad € 354,85 non risultano pagate , come le Spese condominiali relative alla gestione 01/01/2018-31/12/2018, pari ad € 374,83 non risultano pagate; (VEDI ALL.G03- SPESE GESTIONE CONDOMINIALI INSOLUTE );**

**5.2 Millesimi di proprietà:**

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente;

**5.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'accesso all'immobile, sito al piano terra , avviene dal cancello automatizzato , tramite rampa , sito in Piazza De Gasperi snc, l'uscita degli automezzi invece e' , sempre tramite rampa su Via Guglielmo Marconi. L'area box , ove e' sita l'unita immobiliare di stima , e' lo zoccolo su poggiano 4 grossi stabili residenziali e da cui ,tramite scale si accede direttamente al loro interno o al percorso pedonale che conduce sulla Via Marconi.

Per cui si presentano barriere architettoniche per l'accesso dei disabili ( vedi ALL. B02 -RILIEVO FOTOGRAFICO) ;

**5.4 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si rimanda al Regolamento condominiale;

**5.5 Attestazione Prestazione Energetica presente:**

Nell'atto notarile di compravendita all'Art. 11-Certificazione energetica- si legge:  
<< Le parti danno atto che non viene allegato alla presente compravendita l'attestato di prestazione energetica stante la natura dei beni oggetto del presente atto. La parte alienante dichiara infatti, ai sensi del D.P.R. 445/2000 , consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, che l'unità immobiliare oggetto del presente atto sono prive di impianti di climatizzazione>>.

**5.6 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

No;

**5.7 Avvertenze ulteriori:**

Non specificate;

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI AL VENTENNIO (Vedi All. N -Certificato notarile)**

**Proprietario dal 5/12/2014 ad oggi:**

,Proprietari' 1/1 , Libero si stato ,  
in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/2014 ,Nota presentata con Modello Unico in atti del 23/12/2014, Rep n. 1634, Rogante sede Milano,registrazione sede PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI. ( n. 80090.1/2014);

**Proprietario dal 03/07/2008 al 5/12/2014 :**

✓

,  
in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/07/2008, Repertorio n. 292398/45918,Rogante , sede Milano,Registrato a Milano 5, in data 28/07/2008, al n. 19586, serie 1T, trascritto a Milano 2, in data 28/07/2008,ai numeri 100633/56772;

**Proprietario dal 10/02/2000 al 03/07/2008 :**

✓

, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/02/2000, Repertorio n. 253115,Rogante notaio , sede Milano, trascritto il 24/02/2000 ai numeri 16360/11058 e successivo atto di identificazione catastale in autentica del Notaio di Milano, in data 15/04/2003, repertorio n. 269909, trascritto il 28/07/2003 i numeri 116034/69382;

**Proprietario dal 23/07/1998 al 03/07/2008 :**

✓

, in forza di ATTO DI DIVISIONE IN AUTENTICA del 23/07/1998, Repertorio n. 41337, Rogante notaio trascritto il 04/08/199 ai numeri 66788/48097, indi in forza di atto di IDENTIFICAZIONE CATASTALE a rogito del notaio i Milano in data 22 Luglio 2005, repertorio n. 281737, trascritto il 03/08/2005 ai numeri 123429/64192 ed in forza di atto di compravendita a rogito del notaio di Milano, in data 2/04/2001, repertorio 260192, trascritto il 12/04/2001, ai numeri 36023/24067.

## 7. INQUADRAMENTO EDILIZIO

L'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa e' sito in Piazza De Gasperi snc. a Gorgonzola -Milano. Dalla documentazione acquisita si rileva che il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni novanta , in forza delle seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Gorgonzola:

### 7.1 Pratiche edilizie

- ✓ 7.1.1 Concessione Edilizia n. 43/01 del 24/10/2001;
- ✓ 7.1.2 Variante alla Concessione Edilizia n. 43/2001- opere interne all unita' immobiliari;
- ✓ 7.1.3 Attestazione di agibilita' n. 0071183 del 26/05/2005.  
(vedi All. da F09 a F16)

## 8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto di valutazione si trova in una zona centrale e , come segnalato sul documento di Piano Strategico , Tavola delle Previsioni di Piano del Dicembre 2017, denominata area ARU - ossia Ambito di Rigenerazione Urbana.  
(Vedi ALL.M- Previsioni di piano del Comune di Gorgonzola )

### 8.1 Conformita' urbanistica( detta anche regolarita' edilizia)

Si verifica la corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unita abitativa oggetto di perizia e lo stato di fatto. Cio' dimostra la conformita' urbanistica quindi la regolarità edilizia ( vedi All H03-planimetria catastale e H06-planimetria stato di fatto box );

### 8.2 Vizi e difformita'

Non vi sono vizi ne' difformita'.

## 9. DESCRIZIONE BOX 108

Sito nel Comune di Gorgonzola, in Piazza De Gasperi snc, zona classificata dall'Ag. Delle Entrate come B1- Centrale/RESTELLI/RATTI/VERDI/ALZAIA MARTESANA, e' ubicato in un quartiere residenziale /commerciale , costituito da condomini a destinazione mista multipiano. Il box e' classificato C/6 e si presenta in buono stato manutentivo .

E' posto al piano terra , di una piu' ampia area box che occupa lo zoccolo di piu' condomini sovrastanti a destinazione residenziale .L'ingresso all'area box avviene da Piazza De Gasperi attraverso un cancello automatizzato, presente anche all'uscita ,ubicata su Via Marconi. Ha altezza 2,40mt.

La pavimentazione e' in calcestruzzo, la clear in lamiera di acciaio zincato preverniciato, ad apertura manuale;

L'impianto elettrico e' fuori traccia .

Il condominio e' stato costruito a fine anni novanta.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato alla presente perizia( VEDI ALL. B02-RILIEVO FOTOGRAFICO);

### **9.1 Proprieta':**

**Proprietà:** Quota di 100/100 di proprietà ;  
Ulteriori Informazioni sul debitore: Nessuna;

### **9.2 Condizioni Generali dell'immobile:**

il box e' libero in discreto stato ;

### **9.3 Caratteristiche descrittive del box:**

#### **9.3.1 Componenti edilizie e costruttive:**

<b><u>Infissi esterni (ser- ramenti)</u></b>	tipologia: clear in lamiera di acciaio zincato pre-verniciato;
<b><u>Pavim. In- terna</u></b>	materiale: in calcestruzzo;
<b><u>Rivestime nto</u></b>	Nessuno;

#### **9.3.2 Impianti:**

<b><u>Elettrico</u></b>	<u>Impianto elettrico:</u> esistente di tipo fuori traccia; <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile ; <u>Impianto a norma:</u> non e' noto; Non e' pervenuta la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive modifiche;
<b><u>Termico</u></b>	<u>Non e' previsto per un box</u>



### 9.4.3 Adeguamenti e correzioni della stima

#### 9.4.1 Criterio e procedimento di stima

Data la difficoltà di reperire sul territorio del Comune di Gorgonzola comparabili di confronto con l'unità immobiliare oggetto di stima, poiché rari i casi di vendita singoli, e quelli avvenuti hanno riguardato per lo più box correlati ad appartamenti ad uso abitativo, con dimensioni molto diverse e ubicazioni in zone non limitrofe rispetto al bene da valutare, il più probabile valore di mercato del box pignorato è stato stimato analizzando il prezzo esplicitato su un unico atto notarile di compravendita, avvenuto negli ultimi 18 mesi in Gorgonzola. La ricerca degli atti notarili è stata operata utilizzando il software Strimatrix City, che contiene un database geo-referenziato di atti recenti di compravendita di immobili localizzati in aree omogenea e con medesime caratteristiche estrinseche.

#### 9.4.2 Analisi del mercato

L'immobile oggetto di valutazione si trova in Piazza Ge Gasperi snc a Gorgonzola (MI). La zona in cui si colloca l'immobile è classificata in base alla zonizzazione proposta dall'Agenzia del Territorio come zona B1- Centrale/RESELLI/RATTI/VERDI/ALZAIA MARTESANA. Il quartiere è residenziale /commerciale, costituito da condomini a destinazione mista multipiano. Il box è classificato A/6 e si presenta in buono stato manutentivo. il box n. 108 è posto al piano terra di una più ampia area box che occupa lo zoccolo di più condomini sovrastanti a destinazione residenziale. Ha superficie di mq 26,00, ed altezza 2,40mt.

#### BOX A

L'unico atto notarile trovato reca le seguenti specifiche : Rep. Repertorio N.22.180 Raccolta N.12.571, è stato siglato il **12/03/2018**, dal notaio \_\_\_\_\_ ed è relativo alla compravendita di un ufficio con un box siti in Comune di Gorgonzola (MI) via Matteotti n.76, in catasto via DeiChiosi n.4.

I prezzi delle due unità immobiliari sono stati singolarmente espressi e ciò ha consentito l'utilizzo proficuo dell'atto..

Il box è così accatastato:

foglio 2 (due), mappale 188 (centottantotto), subalterno 39 (trentanove), via Dei Chiosi n.4, p.S1, cat.C/6, classe 6, mq.15, sup. cat.15 mq., r.c. Euro 70,50;

Il prezzo del box è stato convenuto in **Euro 20.000,00**.

Per cui il prezzo / mq per il box l'ufficio corrisponde ad **€ 1333,33/mq**

**9.4.3.VALORE DI MERCATO**

A questo punto il valore di mercato piu' probabile dell'immobile oggetto di stima si calcola moltiplicando il prezzo/mq per la superficie del box in esame, pari a circa mq 26,00, e risulta pari ad **a € 34666,58**, che si approssima in **€ 34000,00**.

**9.4.4Verifica**

L'attendibilità del risultato ottenuto si e' verificata esaminando le quotazioni immobiliari di zona pubblicate dall'Agenzia delle Entrate -Banca dati delle Quotazioni Immobiliari di Milano, 1°semestre 2018.( ALL. L01- GEPOI -AG. DELLE ENTRATE -QUOTAZIONI IMMOBILIARI MILANO , 1°SEM).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2550	L	7,2	8,7	L
Abitazioni civili	Normale	1600	2050	L	5,7	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2200	L	5,5	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1750	L	4,4	5,4	L
Box	Normale	900	1200	L	4	5,3	L

Si ritengono i valori di tabella , relativi a box di dimensione standard ,allineati alle risultanze ottenute dalla sottoscritta, poiche' il box in esame risulta essere molto piu'grande rispetto alla norma , quindi ancor piu raro, in buono stato di manutenzione, ed ubicato in una zona centrale commerciale, sicuramente affittabile e piu' facilmente vendibile ,poiche' sottostante a molteplici condomini a pura destinazione residenziale, conseguentemente il suo valore e' ritenuto maggiore rispetto al comparabile .

**9.4.5Conclusioni**

Dalle analisi e dalle stime effettuate per l'immobile oggetto di perizia si evidenzia:

**Per il box n. 108** sito in Piazza De Gasperi snc a Gorgonzola,Piano Terra,Foglio 9, Particella 659, Subalterno 110, Categoria C/6, Classe 5,mq 26 ,rendita catastale euro 104,74 ; **Il valore di mercato piu' probabile dell'immobile risulta pari a € 34000,00;**

**9.5 Adeguamenti e correzioni della stima:**

✓ Riduzione del valore dell'immobile del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ,	<b>€ 1700,00</b>
✓ Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
✓ Rimborso forfettario di spese gestione condominiali 2017/18 insolute	<b>€ 644,39</b>
✓ Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	<b>0</b>
✓ Marca per la pratiche:	<b>0</b>
✓ Costo per incarico a tecnico competente( geom /ing/ arch.):	<b>0</b>

**9.5.1 Prezzo base d'asta del lotto 3:**

Valore immobile LOTTO 3 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto libero in cui si trova:

**€ 31655,61**

Per arrotondamento: **€ 31000,00**

Milano, 11/01/2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Veronica Bettini**