

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 565/2021

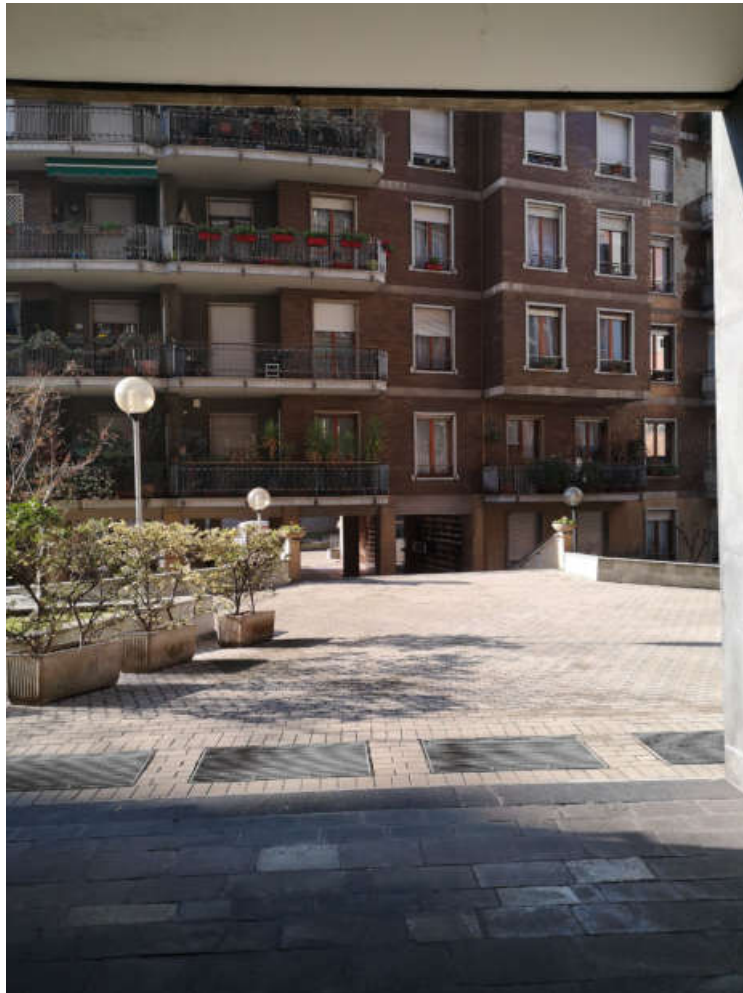
GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Laura Cesira Stella

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

Unità immobiliari in Comune di Milano, Piazza Firenze n. 19

Box auto posto al piano interrato (sub.83)



Esperto alla stima: **Arch. Omissis**
Studio in Omissis

INDICE SINTETICO

LOTTO 3

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Piazza Firenze n. 19

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 217, particella 87, subalterno 83**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal custode dello stabile, in possesso delle chiavi. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 76.475,00**

LOTTO 3
BENI IN MILANO – PIAZZA FIRENZE N. 19
 Box auto posto al piano interrato (sub.83).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Piazza Firenze n. 19, consistente in box auto posto al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 30.11.2022, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta essere residente a Milano in Corso di Porta Vigentina n. 21 (LOTTO 1 – Corpo 1); la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore esecutato.

Da certificato di stato civile acquisito dalla scrivente in pari data, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta di stato libero per divorzio da Omissis il 21.07.2009.

N.B.: La scrivente segnala che successivamente all'acquisizione dei certificati sopra indicati si è rilevato che il Sig. Omissis risulta deceduto.

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 217, particella 87, subalterno 83.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 m², rendita Euro 137,38

Indirizzo: Comune di Milano, Piazza Firenze n. 19, Piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare e parti comuni.

(all. 03 - Visura storica per subalterno (sub. 83); all. 04 - Planimetria catastale Sub. 83; all. 05 - Estratto di mappa (fg. 217 mapp. 87)

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 100 mt. circa dal bus linea 69; a 150 mt. circa dal bus linea 57; a 100 mt. circa dal tram linea 1; a 200 mt. circa dal tram linea 14; a 150 mt. circa dal tram linea 19; a 150 mt. circa dal bus linea 48; a 210 mt. circa dal bus linea 43; a 1 Km circa dalla metropolitana linea MM5 – fermata Domodossola; a 1 Km. circa dal passante ferroviario di Domodossola.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9 Km dallo svincolo delle Tangenziale Ovest (A50) di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare si inserisce all'interno di un contesto residenziale composto da due corpi di fabbrica di 7 e 9 piani fuori terra con cortile interno comune oltre a piano interrato destinato a boxes auto. L'accesso pedonale al cortile comune avviene dal civico 19 di Piazza Firenze per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente; l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatizzata.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro;
- facciate: con rivestimento in piastrelle di klinker;
- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura manuale;

- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura automatizzata;
- scala: non verificata;
- ascensore: non verificato;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di licenza edilizia dell'8.08.1967.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Piazza Firenze n. 19, consistente in box auto posto al piano interrato identificato con il numero 61. L'accesso al box auto in oggetto avviene da corsello comune per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate e tinteggiate; risulta dotato d'impianto elettrico.

Box auto

- porta di accesso: in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale;
 - pareti: tinteggiate
 - pavimenti: in cls;
 - altezza: h. mt. 2.74;
- condizioni generali: buone.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 20.01.2023 alla presenza del custode giudiziario Avv. [REDACTED] are è stata resa accessibile a [REDACTED] Per approfondimenti si r [REDACTED]

3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente segnala che, da comunicazione ricevuta dall'Ufficio Territoriale di Magenta, si è rilevato in capo al Sig. Omissis [REDACTED]

[REDACTED] Come indicato nell'interrogazione [REDACTED]

telematica inoltrata dalla UT di Magenta il contratto in oggetto appare risolto in data 21.09.2017.

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta) e interrogazione telematica)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Brescia, che fa stato fino al 10.06.2021 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 08) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) valide fino al 15.02.2023, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

in forza di atto di assegnazione a rogito del Notaio Omissis in data [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data [redacted] a carico della Soc. Omissis.

N.B.: Si segnala che con il medesimo atto, oltre al box auto sito in Milano, P.za Firenze n. 19 identificato al fg. 217, mapp. 87, sub. 83 (LOTTO 3), il Sig. Omissis acquistava altro box auto (LOTTO 1 - Corpo 2).

La scrivente precisa altresì che nell'atto di provenienza, relativamente agli estremi della pratica edilizia dello stabile di P.za Firenze, la data di rilascio indicata (8 settembre 1967) risulta errata; dalla visura atti effettuata presso l'uff. tecnico di Comune di Milano la Licenza Edilizia n. 1549 - atti n. 150565/2841/1967 – è stata rilasciata l'8.08.1967.

(all. 08 - Atto Notaio Omissis del 31.5.2019)

4.2 Precedenti proprietari

Omissis proprietà per 1/1 dal 5.07.2005 al 5.06.2019

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data 5.07.2005 [redacted] di repertorio, registrato a [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data [redacted]

Omissis proprietà per 1/2;

Omissis proprietà per 1/2 dal 5.07.2005 al 25.07.2005

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data [redacted] di repertorio trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data [redacted]

N.B.: con l'atto sopra indicato la Sig.ra Omissis cedeva la proprietà quota di 1/3 a Omissis e Omissis.

Omissis proprietà per 1/3;

Omissis proprietà per 1/3;

Omissis proprietà per 1/3 dal 3.06.1991 al 19.09.2003

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis [redacted] di repertorio trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data [redacted] a carico della Omissis con sede a Roma.

N.B.: nella certificazione notarile contenuta in atti, l'atto sopra indicato indica che "per l'avvenire il box in oggetto sarà considerata pertinenza dell'appartamento al fg. 217 mappale 205 sub. 17 variato per migliore identificazione della cantina con scheda registrata il 31.07.1990 al n. 56001".

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Brescia, che fa stato fino al 10.06.2021 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 08) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) valide fino al 15.02.2023, risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate.
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni:** non rilevate.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 4.05.2021 rep. n. 6732 trascritto a Milano 1 i 21.05.2021 rep. 39769/27690 contro Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà in favore del Omissis.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo e sull'immobile foglio 217, particella 87, sub. 83 (all. 09) valide fino al 15.02.2023; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Omissis Milano. I dati comunicati sono i seguenti:

Millesimi di pertinenza: 0.8500

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 160,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 83,96

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

(all. 10 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale 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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di licenza edilizia dell'8.08.1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC – Tessuto Urbano Consolidato" ed in "ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile".

Il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica tramite procedura telematica in data 30.11.2022 - P.G 645861/2022 e ha effettuato accesso atti presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n.15, in data 9.01.2023.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Licenza per Opere Edilizie n. 1549 dell'8.08.1967 – Atti n. 150565/2841/1967**

Intestazione: Sigg. Omissis

N.B.: A seguito di atto di compravendita in data 21.03.1967 a rogito Notaio Omissis rep. n. 303721, in data 5.06.1968 la Licenza edilizia veniva volturata alla Soc. Omissis

La licenza in oggetto veniva rilasciata per *“costruzione fabbricati di sette e nove piani fuori terra ad uso abitazioni, uffici ed autorimesse nell'interrato, recinzione della proprietà”*.

Al fascicolo edilizio, oltre agli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilia originale, sono allegati tipi aggiornati al 9.10.1970, allegati anche al verbale di terza visita ai fini del rilascio dell'abitabilità.

A seguito di richiesta presentata in data 11.03.2003 dallo Studio Omissis in qualità di amministratore dello stabile di P.za Firenze 19, **in data 12.03.2003 - atti 10.029.176/2002 - il Comune di Milano rilasciava Certificato di Abitabilità n. 281.**

(all. 11 - Licenza edilizia n. 1549 dell'8.08.1967 ed elaborati grafici: all. 12 - Tipi aggiornati al 9.10.1970; all. 13 - Certificato di abitabilità n. 281 del 12.03.2003)

7.2 Conformità edilizia

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nei tipi aggiornati del 9.10.1970.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 26.01.1971.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze

accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	16,10	100%	16,10
		16,10		16,10
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

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

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

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Comune di Milano – Fascia/zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON - Codice zona: C17 – Microzona 0

Quotazioni di box stato normale:

valore di compravendita da € 2.000,00/mq. a € 3.200,00/mq.

- TeMA - 1° semestre 2022 – Comune di Milano/Settore Ovest – Fiera - Sempione

Quotazioni di box di stato normale:

valore di compravendita da € 28.000,00 a € 43.000,00.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO 3

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	16,10	€ 5.000,00	€ 80.500,00
				€ 80.500,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 3	€ 80.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.025,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 76.475,00

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Null'altro oltre a quanto già segnalato.

La sottoscritta arch. Omissis dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 20 febbraio 2023

l'Esperto Nominato
arch. Omissis

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie LOTTO 3

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Certificato di stato civile;
- all. 03 - Visura storica per subalterno (sub. 83);
- all. 04 - Planimetria catastale Sub. 83
- all. 05 - Estratto di mappa (fg. 217 mapp. 87);
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta) e interrogazione telematica;
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto Notaio Omissis del 31.5.2019;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 10 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;
- all. 11 - Licenza edilizia n. 1549 dell'8.08.1967 ed elaborati grafici;
- all. 12 - Tipi aggiornati al 9.10.1970;
- all. 13 - Certificato di abitabilità n. 281 del 12.03.2003.

Milano, 20 febbraio 2023

l'Esperto Nominato
arch. Omissis