

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

creditore intervenuto:

N° Gen. Rep. **999/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-03-2019 ore 9.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima:	Ing. Silvia Montinaro
Codice fiscale:	MNTSLV76E66L219X
Partita IVA:	09164890015
Studio in:	Via Privata Galla Placidia n.12 - 20131 Milano
Telefono:	3200921825
Fax:	
Email:	silvia.montinaro@smproject.mi.it
Pec:	silvia.montinaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Box autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 202, particella 42, subalterno 712

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Box autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 202, particella 42, subalterno 716

2. Stato di possesso

Beni: Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore esecutato.

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato con regolare contratto di comodato gratuito dalla s

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Lotto: 001 e 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Beni: Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Lotti: 001 e 002

Corpo: A

Creditore iscritto: (

Creditore iscritto:



5. Comproprietari

Beni: Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Lotti: 001 e 002

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure penali

Beni: Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Lotti: 001 e 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Lotti: 001 e 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 35.000,00

Prezzo da occupato: € 26.250,00

Lotto: 002

Corpo: A

Prezzo da libero: € 51.000,00

Prezzo da occupato: € 38.250,00



Bene in Milano

Località/Frazione: Milano

Via Pietro Toselli n.1/A

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Box autorimessa [C6] sito in Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Quota e tipologia del diritto 1/1 di () a proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Pietro Toselli n.4 - Milano dal 05/05/2004 e residente nel comune di Milano dalla nascita.

Stato Civile:

riassunto dell'atto di matrimonio).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Box autorimessa al piano seminterrato: nato a l

proprietà 1/1; **foglio 202, particella 42, subalterno 712**, scheda catastale n. MI0614160 del 29/09/2004, indirizzo Via Pietro Toselli n.1, piano S1, comune Milano, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita € 53,56.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 29/09/2005 protocollo n. MI0648584 in atti dal 29/09/2005 variazione di classamento (n. 110535.1/2005);
- variazione del 29/09/2004 protocollo n. MI0614160 in atti dal 29/09/2004 demolizione parziale ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 82098.1/2004).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- **box autorimessa al piano seminterrato:** altra unità immobiliare, mapp.51, altra unità immobiliare, corsello comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un edificio denominato "Condominio Corte Toselli" costituito da un corpo di fabbrica in affaccio su Via Pietro Toselli e sul cortile interno adibito ad uso residenziale e produttivo. Via Pietro Toselli è situata nel municipio 2 del Comune di Milano più precisamente nel quartiere Crescenzago sito nell'area nord-orientale della città, è raggiungibile con l'uscita 10 "Palmanova -Milano centro" della Tangenziale Est di Milano e proseguendo per Via Padova. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, ristoranti/bar, sede del Municipio 2 in Viale Zara n.100 a circa 4 km a eccezione dell'anagrafe sita in Via Padova n.118 a circa 550 m, stazione ferroviaria di Milano Lambrate a circa 2 km, aeroporto di Milano Linate a circa 8,5 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.



Importanti centri limitrofi: //.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche 53 “Sesto Marelli M1 - Lambrate FS”, 56 “Loreto - Q.re Adriano”, NM2 NOTTURNA “Cascina Gobba M2 - Abbiategrasso M2”, Z311 “Vaprio - Gessate M2” tutte nel raggio di circa 150 m. Stazione ferroviaria di Milano Lambrate servita dalla linea S9 “Albairate-Milano-Seregno-Saronno” del Passante Ferroviario di Milano e dalle linee di Trenitalia dell’asse Milano-Venezia.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da auto e cose.

Note: in sede di sopralluogo, in data 25 ottobre 2018, il box autorimessa risultava occupato da auto e cose di proprietà del debitore esecutato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome del debitore esecutato per l’immobile pignorato.

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:*

Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento n. 1 in data 28/04/2018 rep. n.999/18; trascritto a Milano in data 28/05/2018 ai nn.42077/29669. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 101.377,94, oltre interessi, spese e successive occorrenze.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore e gravanti sul bene pignorato dal giorno 28/05/2018 (data di trascrizione del pignoramento) al 22/02/2019 (data in cui è stata eseguita l’ultima ispezione ipotecaria) non risultano nuove formalità.

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 270,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: il debito è pari a circa € 2.000,00, le uniche proprietà morose sono quelle del

Millesimi di proprietà: 23,66/1000,00

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. L'Esperto ai sensi dell'allegato al D.D.U.O. 2456/2017 segnala che l'immobile pignorato non è soggetto a redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare pignorata ai fini amministrativi è identificata con il n.11.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ↓ **25/11/2004 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Marco Ravasi Notaio in Arcore (MI), in data 25/11/2004, rep. n.5295/1562; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/12/2004 ai nn.97257/59109.

Titolare/Proprietaria: ↓ **al 15/06/2001 al 25/11/2004.** In forza di scrittura privata con sottoscrizione autentica del Dott. Carlo Mussi Notaio in Monza, in data 15/06/2001, rep. n.60878/10337; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 27/06/2001 ai nn.39109/26749.

Titolare/Proprietaria: ↓ **22/02/1982 al 15/06/2001.** In forza di scrittura privata in data 22/02/1982 registrata a Milano il 04/03/1982 al n.10421 Serie 3, ratificata con atto a rogito del Dott. Aldo Franco Rossi Notaio in Almenno San Salvatore, in data 18/03/1982, rep. n.13695/8244; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 15/04/1982 ai nn.13089/10322.

7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

7.1. Conformità edilizia:

Numero pratica: pratica edilizia n.697/00, pratica edilizia n.309/03, D.I.A. n.6801/03, D.I.A. n.6192/04

Intestazione:

Tipo di pratica: concessioni edilizie

Per lavori: edili

Oggetto: nuova costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra ad uso residenziale ed in parte industriale e sei piani interrati uso parcheggio

Presentazione in data al n. di prot.: domanda per ottenere concessione edilizia PG 163.175/95 presentata il 07/07/1995, provvedimento edilizio PG 29.635.176/2002 presentato il 01/08/2002, provvedimento edilizio PG 23.862.176/2003 presentato il 12/06/2003, D.I.A. n.6801/03 presentata il 15/10/2003, D.I.A. n.6192/04 presentata il 29/07/2004.

Rilascio in data: concessione edilizia n.697/00 del 22/11/2000 e permesso di costruire a variante n.309/03 del 03/10/2003.

Abitabilità/Agibilità: richiesta rilascio certificato agibilità (ex abitabilità) presentata 15/11/2004 ottenuto con silenzio/assenso

Box autorimessa [C6]

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato.



Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che il box autorimessa è conforme a quanto licenziato con la D.I.A. n.6192/04.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.25 del 13/07/2010 e rettificato nel settembre 2017
Zona omogenea:	TUC-Tessuto Urbano Consolidato –TRF-Tessuto Urbano di Recente Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art.2.1.a.ii
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7.3. Conformità catastale:

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale del box autorimessa è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano. Si dovrà invece provvedere ad aggiornare la banca dati catastale per quanto concerne l'indirizzo dell'unità immobiliare infatti è sita in Via Pietro Toselli ma non al civico "1" ma al civico "1/A". Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 200,00.

Descrizione: Box autorimessa [C6] di cui al punto A

L'unità immobiliare è un box autorimessa posto al piano seminterrato.

Box autorimessa [C6] sito in Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Quota e tipologia del diritto 1/1 di

di piena proprietà

Cod. Fiscale: '1

Residenza: Via Pietro Toselli n.4 - Milano dal 05/05/2004 e residente nel comune di Milano dalla nascita.

Stato Civile: 'r

da estratto per

riassunto dell'atto di matrimonio).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva box autorimessa di circa mq **17,00**.

È posto al piano: S1.

Il complesso immobiliare è stato costruito nel: 2004.

Ha un'altezza utile interna: 2,50 m. circa.

L'intero fabbricato è composto da n.5 piani complessivi di cui fuori terra n.4 e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare pignorata si presenta in ottimo stato di manutenzione.



Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale/tipologia: cemento armato condizioni: non verificate
Solai	materiale/tipologia: cemento armato condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastrini in c.a. condizioni: non verificate
Muratura esterna	materiale/tipologia: muratura in laterizio, completata da intonaco di colore grigio antracite al piano terreno e per la restante parte di colore giallo paglia; completa il piano terreno una zoccolatura in pietra naturale grigia condizioni: ottime
Balconi	materiale/tipologia: in parte sporgenti dal filo facciata e in parte a filo della facciata completati da ringhiera a elementi verticali verniciate di color grigio antracite condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale/tipologia: copertura a falda in tegole per la porzione di edificio adibita a residenze e laboratorio e copertura piana a verde sopra i box autorimessa coibentazione: non verificata esistenza condizioni: non visionato quello dell'edificio, quello dei box appare in ottimo stato
Cancello carraio:	materiale/tipologia: cancello a doppio battente in ferro a elementi verticali verniciati grigio antracite di tipo automatizzato condizioni: ottime
Portone d'ingresso:	materiale/tipologia: a battente in alluminio anodizzato preverniciato color grigio antracite e vetro condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Portone	tipologia: basculante di tipo elettrico materiale: acciaio zincato e verniciato di colore bianco panna condizioni: ottime
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in grès di colore beige condizioni: ottime
Pareti interne	materiale: blocchetti in gasbeton condizioni: ottime
Plafoni	materiale: predal a vista condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante
-----------	---

Impianti (conformità e certificazioni):Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI, non fornita



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	//

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Amianto:

Esistono manufatti contenenti amianto:	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano interrato					
Box autorimessa	17,00	1,00	17,00	Nord-Ovest	Ottime
Totale	17,00		17,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1. Criterio di stima:**

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, l'Esperto stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **2.200,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazione:

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (2° semestre 2018),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018)

8.3. Valutazione corpi:**A. Box autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Box autorimessa	17,00	€ 2.200,00	€ 37.400,00
Valore a corpo			€ 37.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.400,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box autorimessa [C6]	17,00	€ 37.400,00	€ 37.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 1.870,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 539,11
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile.	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.790,89
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 26.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 35.000,00



Bene in Milano
Località/Frazione: Milano
Via Pietro Toselli n.1/A

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Box autorimessa [C6] sito in Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Quota e tipologia del diritto 1/1 di ... - 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza: Via Pietro Toselli n.1 - Milano dal 05/05/2004 e residente nel comune di Milano dalla nascita.

Stato Civile:

riassunto dell'atto di matrimonio).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Box autorimessa al piano seminterrato:

proprietà 1/1; **folio 202, particella 42, subalterno 716**, scheda catastale n. MI0614160 del 29/09/2004, indirizzo Via Pietro Toselli n.1, piano S1, comune Milano, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita € 78,76.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 29/09/2005 protocollo n. MI0648584 in atti dal 29/09/2005 variazione di classamento (n. 110535.1/2005);
- variazione del 29/09/2004 protocollo n. MI0614160 in atti dal 29/09/2004 demolizione parziale ristrutturazione - frazionamento e fusione (n. 82098.1/2004).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- box autorimessa al piano seminterrato: altra unità immobiliare, mapp.51, mapp.38, corsello comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un edificio denominato "Condominio Corte Toselli" costituito da un corpo di fabbrica in affaccio su Via Pietro Toselli e sul cortile interno adibito ad uso residenziale e produttivo. Via Pietro Toselli è situata nel municipio 2 del Comune di Milano più precisamente nel quartiere Crescenzago sito nell'area nord-orientale della città, è raggiungibile con l'uscita 10 "Palmanova -Milano centro" della Tangenziale Est di Milano e proseguendo per Via Padova. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, ristoranti/bar, sede del Municipio 2 in Viale Zara n.100 a circa 4 km a d eccezione dell'anagrafe sita in Via Padova n.118 a circa 550 m, stazione ferroviaria di Milano Lambrate a circa 2 km, aeroporto di Milano Linate a circa 8,5 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: //.



Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche 53 “Sesto Marelli M1 - Lambrate FS”, 56 “Loreto - Q.re Adriano”, NM2 NOTTURNA “Cascina Gobba M2 - Abbiategrasso M2”, Z311 “Vaprio - Gessate M2” tutte nel raggio di circa 150 m. Stazione ferroviaria di Milano Lambrate servita dalla linea S9 “Albairate-Milano-Seregno-Saronno” del Passante Ferroviario di Milano e dalle linee di Trenitalia dell’asse Milano-Venezia.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato cose.

Note: in sede di sopralluogo, in data 25 ottobre 2018, il box autorimessa risultava cose di proprietà della società legale rappresentante pro-tempore è il:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, risulta registrato in data 17/04/2018 un contratto di comodato gratuito a nome del debitore esecutato in qualità di comodante a favore della 'immobile pignorato.

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:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ ontrc _____ atto a firma A _____ Milano in data 28/04/2018 rep. n.999/18; trascritto a Milano 1 in data 28/05/2018 ai nn.42077/29669. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 101.377,94, oltre interessi, spese e successive occorrende.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore e gravanti sul bene pignorato dal giorno 28/05/2018 (data di trascrizione del pignoramento) al 22/02/2019 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) non risultano nuove formalità.

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 390,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: il debito è pari a circa € 2.000,00, le uniche proprietà morose sono quelle del Sig.

Millesimi di proprietà: 33,84/1000,00

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. L'Esperto ai sensi dell'allegato al D.D.U.O. 2456/2017 segnala che l'immobile pignorato non è soggetto a redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare pignorata ai fini amministrativi è identificata con il n.15.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **15/12/2005 ad oggi (attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Marco Ravasi Notaio in Arcore (MI), in data 15/12/2005, rep. n.6918/2035; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 21/12/2005 ai nn.98370/54599.

Titolare/Proprietaria: **dal 15/06/2001 al 25/11/2004.** In forza di scrittura privata con sottoscrizione autentica del Dott. Carlo Mussi Notaio in Monza, in data 15/06/2001, rep. n.60878/10337; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 27/06/2001 ai nn.39109/26749.

Titolare/Proprietaria: **dal 22/02/1982 al 15/06/2001.** In forza di scrittura privata in data 22/02/1982 registrata a Milano il 04/03/1982 al n.10421 Serie 3, ratificata con atto a rogito del Dott. Aldo Franco Rossi Notaio in Almenno San Salvatore, in data 18/03/1982, rep. n.13695/8244; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 15/04/1982 ai nn.13089/10322.

7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

7.1. Conformità edilizia:

Numero pratica: pratica edilizia n.697/00, pratica edilizia n.309/03, D.I.A. n.6801/03, D.I.A. n.6192/04

Intestazione

Tipo di pratica: concessioni edilizie

Per lavori: edili

Oggetto: nuova costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra ad uso residenziale ed in parte industriale e sei piani interrati uso parcheggio

Presentazione in data al n. di prot.: domanda per ottenere concessione edilizia PG 163.175/95 presentata il 07/07/1995, provvedimento edilizio PG 29.635.176/2002 presentato il 01/08/2002, provvedimento edilizio PG 23.862.176/2003 presentato il 12/06/2003, D.I.A. n.6801/03 presentata il 15/10/2003, D.I.A. n.6192/04 presentata il 29/07/2004.

Rilascio in data: concessione edilizia n.697/00 del 22/11/2000 e permesso di costruire a variante n.309/03 del 03/10/2003.

Abitabilità/Agibilità: richiesta rilascio certificato agibilità (ex abitabilità) presentata 15/11/2004 ottenuto con silenzio/assenso

Box autorimessa [C6]

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato.



Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che il box autorimessa è conforme a quanto licenziato con la D.I.A. n.6192/04.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.25 del 13/07/2010 e rettificato nel settembre 2017
Zona omogenea:	TUC-Tessuto Urbano Consolidato –TRF-Tessuto Urbano di Recente Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art.2.1.a.ii
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7.3. Conformità catastale:

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale del box autorimessa è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano. Si dovrà invece provvedere ad aggiornare la banca dati catastale per quanto concerne l'indirizzo dell'unità immobiliare infatti è sita in Via Pietro Toselli ma non al civico "1" ma al civico "1/A". Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 200,00.

Descrizione: Box autorimessa [C6] di cui al punto A

L'unità immobiliare è un box autorimessa posto al piano seminterrato.

Box autorimessa [C6] sito in Via Pietro Toselli n.1/A – 20127 Milano

Quota e tipologia del diritto 1/1 d

a proprietà

Cod. Fiscale

Residenza: Via Pietro Toselli n.4 - Milano dal 05/05/2004 e residente nel comune di Milano dalla nascita.

Stato Civile:

:tratto per

riassunto dell'atto di matrimonio).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva box autorimessa di circa mq **25,00**.

È posto al piano: S1.

Il complesso immobiliare è stato costruito nel: 2004.

Ha un'altezza utile interna: 2,50 m. circa.

L'intero fabbricato è composto da n.5 piani complessivi di cui fuori terra n.4 e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare pignorata si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

materiale/tipologia: **cemento armato**



Solai	condizioni: non verificate materiale/tipologia: cemento armato
Strutture verticali	condizioni: non verificate materiale/tipologia: pilastrini in c.a.
Muratura esterna	condizioni: non verificate materiale/tipologia: muratura in laterizio, completata da intonaco di colore grigio antracite al piano terreno e per la restante parte di colore giallo paglia; completa il piano terreno una zoccolatura in pietra naturale grigia
Balconi	condizioni: ottime materiale/tipologia: in parte sporgenti dal filo facciata e in parte a filo della facciata completati da ringhiera a elementi verticali verniciate di color grigio antracite
Manto di copertura	condizioni: ottime materiale/tipologia: copertura a falda in tegole per la porzione di edificio adibita a residenze e laboratorio e copertura piana a verde sopra i box autorimessa coibentazione: non verificata esistenza condizioni: non visionato quello dell'edificio, quello dei box appare in ottimo stato
Cancello carraio:	condizioni: ottime materiale/tipologia: cancello a doppio battente in ferro a elementi verticali verniciati grigio antracite di tipo automatizzato
Portone d'ingresso:	condizioni: ottime materiale/tipologia: a battente in alluminio anodizzato preverniciato color grigio antracite e vetro condizioni: ottime
<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
Portone	tipologia: basculante di tipo elettrico materiale: acciaio zincato e verniciato di colore bianco panna condizioni: ottime
Pavimentazione interna	condizioni: ottime materiale: piastrelle in grès di colore beige
Pareti interne	condizioni: ottime materiale: blocchetti in gasbeton
Plafoni	condizioni: ottime materiale: predal a vista condizioni: ottime
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante
<u>Impianti (conformità e certificazioni):</u>	
<u>Impianto elettrico:</u>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI, non fornita
<u>Impianto antincendio:</u>	
Esiste impianto antincendio	NO



Esiste certificato prevenzione incendi //

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi SI

Esistenza carri ponte NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Amianto:

Esistono manufatti contenenti amianto: NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano interrato					
Box autorimessa	25,00	1,00	25,00	Nord-Ovest	Ottime
Totale	25,00		25,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima:

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, l'Esperto stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **2.200,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazione:

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (2° semestre 2018),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018)

8.3. Valutazione corpi:

A. Box autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Box autorimessa	25,00	€ 2.200,00	€ 55.000,00
Valore a corpo			€ 55.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box autorimessa [C6]	25,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 2.750,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 771,03
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile.	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.278,97
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 38.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 51.000,00

Milano, 23 febbraio 2019

L'Esperto alla stima

Ing. Silvia Montinaro**Allegati Lotto 001:**

Allegato 1: Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 25/10/2018

Allegato 2: Planimetria di rilievo

Allegato 3: Documentazione ipocatastale aggiornata di supporto alla documentazione in atti

Allegato 4: Copia atto di provenienza

Allegati Lotto 002:

Allegato 5: Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 25/10/2018



Allegato 6: Planimetria di rilievo

Allegato 7: Documentazione ipocatastale aggiornata di supporto alla documentazione in atti

Allegato 8: Copia atto di provenienza

Allegati comuni Lotto 001 e Lotto 002:

Allegato 9: Verifica esistenza contratti di locazione immobili

Allegato 10: Documentazione condominiale

Allegato 11: Documentazione edilizia

Allegato 12: Documentazione urbanistica

Allegato 13: Documentazione anagrafica

Allegato 14: Quotazioni immobiliari

Allegato 15: Attestazione invii relazione peritale al debitore esecutato, al creditore procedente, al creditore intervenuto e al custode nominato

