

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Via Pallia 2 Milano**

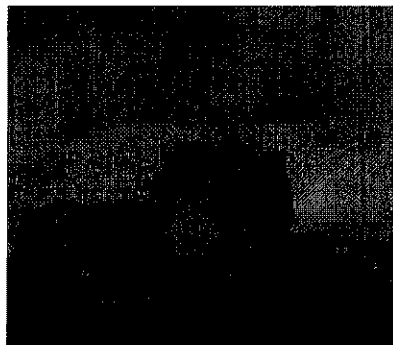
+Banca Popolare Di Sondrio, 016 - Banca Popolare Di Sondrio, Antonella Moretti

contro:

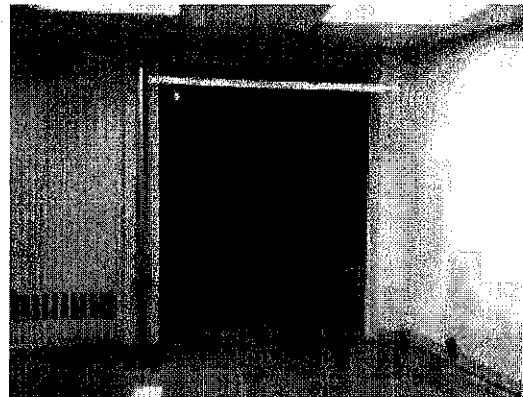
N° Gen. Rep. **2455/2014 riunita 251/16**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2016 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**



Sub 58



Sub 68

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Comune di Milano

fogl. 586 part.145

Lotto 003 Box sub. 58

Lotto 004 Box sub. 68

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano

Codice fiscale: CTLGPP66H25I7540

Studio in: Via Mauro Macchi 89 - Milano

Telefono: 3280451910

Email: archgiocatalano40@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pallia 2 - Milano (Milano) - 20139

Lotto n.2:

Box 03 sub. 58

Box 04 sub. 68

Categoria:C/6

Dati Catastali: foglio 586, particella 145, subalterno 58 e 68 piano s1

2. Stato di possesso

Bene: Via Pallia 2 - Milano (Milano) - 20139

Possesso: Gli immobili risultano disabitato. Dall'accertamento presso l'ag. delle Entrate emerge che risultano due contratti di locazione a nome della Società, nel ruolo di avente causa, (conduttore): il n. 1778, serie registrato il data 30-03-2005 ed il num. 2450 serie 3 reg. in data 10-11-2009 presso l'Ufficio di Lodi. È stata immediatamente effettuata richiesta di recupero delle copia dei contratti, ma gli stessi come da mail che si allegano, risultano inviati in un deposito a Roma, pertanto la stessa Ag. delle Entrate di Lodi si riserva di produrne copia appena disponibile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pallia 2 - Milano (Milano) - 20139

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI - con rampa carrabile e cancelli automatici

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pallia 2 - Milano (Milano) - 20139

Creditori Iscritti: 016 - Banca Popolare Di Sondrio, 016 - Banca Popolare Di Sondrio, Antonella Moretti

5. Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Pallia 2 - Milano (Milano) - 20139

Misure Penali: secondo quanto riscontrato, NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pallia 2 - Milano (Milano) - 20139

Continuità delle trascrizioni: secondo quanto riscontrato, si

8. Prezzo stimato

Bene: Via Pallia 2 - Milano (Milano) - 20139

Lotti n. 2:

- 003 Box sub 58

Prezzo da libero: € 25.000,00

Prezzo da occupato: € 18.375,00

- 002 Box sub 68

Prezzo da libero: € 24.500,00

Prezzo da occupato: € 18.375,00

Beni in **Milano** Località/Frazione
Via Pallia 2

Lotti:003 Box sub 58 + Box 004 sub 68

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box .

N. due box ad uso parcheggio siti in Milano CAP: 20139, Via Paolo Pallia 2

Note: unità immobiliare

box sub 58 int. 12 mq. 13.50 circa

box sub 68 ad. Sub 21 mq. 14.00 circa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di .- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

BOX subalterno 58 – SEFI S.R.L. con sede in Milano, foglio 586, particella 145, indirizzo via Paolo Pallia n2 scala B, piano sotterraneo, comune Milano, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, rendita € 88.62

Derivante da: atto di compravendita 11-07-2005 rep. 43179 in atti dal 25-07-2005 Rogante Notaio Guarino Ivano - provenienza Immobiliare Leonardo S.R.L.

box: sub 58, in senso orario box int. n. 13, passaggio comune corsello boxes, box int 11

Da atto e da verifica in loco, il tutto salvo errori.

BOX subalterno 68, Sefi S.R.L. con sede in Milano, foglio 586, particella 145, indirizzo via Paolo Pallia 2, scala B, interno, piano sotterraneo, comune Milano, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq., rendita €. 88.62

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Confini: da atto e sopralluogo:

box: sub. 68, in senso orario, muro confine altra proprietà, passaggio comune (corsello boxes), box interno 21. Da atto e da verifica in loco, il tutto salvo errori.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: box, foglio 586, particella 145, subalterno 58, indirizzo via Paolo Pallia 2, comune Milano, categoria C-6, classe 8, consistenza 13, superficie 13 mq, rendita €. 88,62

Derivante da: atto di compravendita del 11-07-2005 rep. 43179 Notaio Guarino Ivano

Millesimi di proprietà di parti comuni: per box 3,02 (da atto)

Intestazione: box, foglio 586, particella 145, subalterno 68, indirizzo via Paolo Pallia 2, comune Milano, categoria C-6, classe 8, consistenza 13, superficie 13 mq, rendita €. 88,62

Derivante da: atto di compravendita del 16-02-2007 rep. 41921 Notaio Guarino Ivano

Millesimi di proprietà di parti comuni: per box 3,02 (da atto)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla visione della documentazione ed in quanto in mio possesso gli stessi risultano conformi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili si trovano in una zona di espansione dell'area sud-est del comune di Milano, in Via Pallia 2, una perpendicolare della Via Boncompagni e dell'arteria d'ingresso/uscita per e da Milano verso la tangenziale est direzione Bologna, non lontano dal più conosciuto Piazzale Cuoco-Corvetto. Lo stesso ricade in prossimità della non lontana area di Rogoreto e del comune di San Donato. L'area è facilmente raggiungibile con i mezzi sia pubblici che privati. L'intorno è misto tra sviluppo, servizi commerciali ed artigianali, insistono anche scuole negozi artigianali. L'edificio sorge in un complesso residenziale nuovo costruito da circa un decennio. L'edificio è di recente costruzione

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: non rilevato.

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Attrazioni paesaggistiche: non rilevate.

Attrazioni storiche: non rilevate.

Principali collegamenti pubblici: Bus, treno stazione Rogoreto, Metro Fermata Porto di Mare, 250 metri circa

Servizi offerti dalla zona: scuola, commercio terziario.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Gli immobili si trovano in buon stato di conservazione, all'interno di essi, nel sub 58 si trovano diversi schedari, mentre nel sub 68 si trovano materiali quali divani vecchi, recipienti attrezzi ... di poco valore, comunque oggettistica che non determina un uso degli stessi. Dalla richiesta inoltra dal sottoscritto all'Ag. delle Entrate, con mail del 27-09-16 che:

"La risposta inviata precedentemente vale tuttora, non essendo stati rinvenuti, da ricerche presso il Sistema Informativo A.T., ulteriori dati relativi a contratti eventualmente registrati a nome della società esecutata.

Cordialmente,

D. Emboli"

Mail precedente del 30-03-2016 dell'Ag. Entrate: *"esistono due soli contratti di locazione a nome della società in oggetto, ma nel ruolo di avente causa (conduttore): il num. 1778 serie 3, reg. in data 30-03-2005 presso l'ufficio di Lodi ed il num. 2450 serie 3 reg. in data 10-09-2009 sempre presso l'ufficio di Lodi"*.

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 provv. 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:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di 016 - Banca Popolare Di Sondrio, condominio Via Pallia 2 + Moretti Antonella contro Derivante da: atto di compravendita e mutuo; A rogito di ipoteca volontari a garanzia di mutuo in data 05/02/2003 ai nn. 38535-27-11-2003/4285 - 27-11-2003; Iscritto/trascritto a Milano in data 05/12/2003 ai nn. 62116 -27-11-2003/96315 -27-11-2003 ; Note: per l'iscrizione volontaria del 11-04-2014 esiste la comunicazione n.2649 del 11-04-2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 7-03-2014; cancellazione totale eseguita, in data 14-04-2014 (art.13, comma 8 decies DL 7/2007 -Art.40 Bis D Lgs. 385/1993 ISCRIZIONE del 22-07-2008 - Reg. Part. 9805 Reg. Gen. 44886 Pubb. Ufficiale GUAR-RINO IVANO rep. 46963/6460 del 17-07-2008 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA concessione a garanzia di finanziamento. TRASCRIZIONE del 19-02-2016 Reg. Part. 6579 Reg. Gen. 9626 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 2971 del 4-08-2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.2 Pignoramenti:

- ATTO giudiziario del 6-02-16 Uff. Giudiziario Sede Milano, Rep. 2971 – Atto Esecutivo o Cautelare – descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Richiedente Banca Pop. Di Sondrio
- Del 16-09-2014 Reg. Part. 33539 Reg. Gen. 45959 Pubblico Uff. Giud. Rep. 15550 del 4-08-2014 Atto esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3 Trascrizioni:

- Del 16-09-2014 Reg. Part. 33539 Reg. Gen. 45959 Pubblico Uff. Giud. Rep. 15550 del 4-08-2014 Atto esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
- Del 19-02-2016 – Reg. Part. 6579 Reg. Generale, 9626 Pubbl. Uff. Giudiziario Rep. 2971 del 6-02-2016 Atto esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili
- Del 05-12-2003 – Reg. Part. 62116 Reg. Gen. 96315 Pubblico Uff. Guarino Ivano Rep. 38534-4284 del 27-11-2003 Atto tra Vivi Compravendita.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali.

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in base €1.000, per ogni unità box

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni: presunte, in funzione della mancata risposta dell'ufficio dell'amministrazione che ha comunicato di non gestire più tale immobile.

Si è immediatamente contattato il nuovo amministratore, senza esito, dalle info assunte si ipotizza una spesa annua di circa €1.000,00 per unità

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il condominio è provvisto di ascensore al piano (forse qualche piccolo adeguamento) ed ai box si accede con comoda rampa

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non necessaria

Indice di prestazione energetica:-----

Note Indice di prestazione energetica: L'accesso all'immobile è avvenuto solo in data 21-06-2016,

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per Box sub 68

- Attuale: con sede in Milano P. Iva

- Precedenti:

derivate da (altre) del 18-12-2002 prot. N. 973542 Nuova costruzione su area Urbana

derivante da altre) del 18-12-2002 prot. N. 973542 Registrazione Nuova costruzione su area Urbana n. 73758.1-2002

Per Box sub 58

- Attuale: con sede in Milano P. Iva

- Precedenti:

con sede in Milano P.Ica con atto pubblico del 1-12-2003, rep. 29511 derivate da (altre) del 18-12-2002 prot. N. 973542 Nuova costruzione su area Urbana n.73758.1.2002

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 601

NOTE: Successiva Dia del 21-03-2001 PG

7.1 Conformità edilizia:

Box [C/6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
secondo quanto riscontrato in base alla documentazione in possesso, l'immobile risulta conforme.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	destinazione funzionale "IR"
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Box ad uso deposito parcheggio

I box risultano collocati in un contesto complessivamente di medio livello. Le caratteristiche dell'intero edificio così come i particolari costruttivi sono di buon livello ed in ottimo stato. L'interno sia del giardino che del corpo scala androne è molto curato. L'accesso ai box è consentito da una ampia rampa ove insiste il cancello automatico, questi si trovano ad un piano s1. Dall'area box e viceversa si può accedere all'interno del corpo scala ove insiste l'ascensore.

Entrambi i Box sono in buono stato di manutenzione, ma da svuotare, sono forniti di saracinesca manuale con serratura

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie lorda dei box mq. 13 circa

Posti al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza interna di circa: 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: automatico condizioni: **buone**

- Note: esiste inoltre il cancello automatico per accedere ai box posti al piano S1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box sub 58	sup reale lorda	13.00	1,00	13
Box sub 68	sup reale lorda	13.00	1,00	13
		26		26

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: parcheggio

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio - Periodo: 2015

Zona: est di Milano- Cuoco - Rogoreto

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 21000 Valore di mercato max(€/mq): 36000

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un' indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Banca dati delle quotazioni immobiliari di Milano €. €/mq – listino Borsa Immobiliare di Milano n. 48 – Il semestre 2015 per box nuovi corrispondenti ad €. 1312/2350; per Valori Agenzia Entrate box €/mq. 1500-2100. Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione generale dei luoghi (esterno e contesto) e delle sue caratteristiche è di €.1950 mq, si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano e della leggera ripresa del mercato, in linea con quanto osservato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Milano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Milano €.28000/35000; Agenzie territoriali.

8.3 Valutazione corpi:

A abitazione appartamento uso residenziale. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Il valore applicato è di €.mq 1950,00 per entrambi i box ma si evidenzia una piccola differenza tra i due per una facilità o meno di manovra all'interno dell'area

Valore box sub 58 int. 12	€ 24500
Valore box sub 68 adiacente int. 21	€ 25000
Valore complessivo intero	€ 49500
Valore complessivo diritto e quota	€ 49500

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 disp. del G.E. (min.5%)

Box sub 58 int.12	€ 23275
Box sub 68 adiacente int.21	€ 23750

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 eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per singolo box : (€2000 + 2000) € 4000

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,000

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Box sub 58 int. 12 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 24500,00 645.400,00
 Box sub 58 int. 12 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 18375,00

Box sub 68 adiacente int. 21 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 25000,00
 Box sub 68 adiacente int 21 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 18750,00

Milano 29-09-16

L'Esperto alla stima

Arch. Giuseppe Catalano
 Architetto