

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Fallimento AIP AZIENDA ITALIANA PUBBLICITA' S.R.L.**

contro: **sig.**

creditore intervenuto: **Comune di Napoli**

N° Gen. Rep. **2679/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2018 ore 10:00

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Raffaele
Codice fiscale: RFFGPP66L04F546R
Studio in: Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano
Telefono: 0239432511
E-mail: raffaele@studiotecnicoraffaele.it
Pec: giuseppe.raffaele@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pellini civico 5 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 1

Corpo: Box auto

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 193, particella 378, subalterno 805

2. Stato di possesso

Bene: via Pellini civico 5 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 1

Corpo: Box auto

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pellini civico 5 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 1

Corpo: Box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pellini civico 5 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 1

Corpo: Box auto

Creditori Iscritti: Fallimento A.I.P. AZIENDA ITALIANA PUBBLICITA' S.R.L. - COMUNE DI NAPOLI

5. Comproprietari

Beni: via Pellini civico 5 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 1

Corpo: Box auto

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Pellini civico 5 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 1

Corpo: Box auto

Misure Penali: Decreto di sequestro conservativo ex art. 316 C.P.P. a favore del fallimento istante convertito in pignoramento con sentenza del Tribunale di Milano, sezione Seconda Penale, del 13.10.2016.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pellini civico 5 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 1

Corpo: Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Pellini civico 5 - Milano (Milano) - 20125

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 28.000,00

Prezzo da occupato: € 22.000,00



Beni in Milano (Milano)
via Eugenio Pellini civico 5

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box auto.
Autorimessa [C6] sito in Milano, via Eugenio Pellini civico 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
C.F: residenza: - stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
prop. 1/1 in regime di separazione dei beni - C.F:

foglio 193, particella 378, subalterno 805, indirizzo via Eugenio Pellini 5, piano S2, comune Milano, categoria C/6, classe 6, consistenza 19mq, superficie 21mq, rendita € 159,95

Derivante da:

Divisione del 31/05/2007 e successiva divisione, variazione spazi interni e ristrutturazione del 12/06/2007.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9/1000

Confini (da nord in senso orario):

parti comuni, corsello autorimessa, box di terzi, box di terzi.

Conformità catastale:

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare che non sussistono difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Milano in via Pellini 5, nel quartiere Maggiolina in zona 2 di decentramento urbano.

Via Pellini è una strada a senso unico di marcia disposta in modo ortogonale tra via Cagliero a via Ressi.

L'area è caratterizzata da edifici residenziali di tipo economico popolare, ad elevate volumetrie che si presentano in stato di manutenzione e conservazione mediocre.

La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie (scuole, uffici pubblici in genere), con una modesta presenza di esercizi di vicinato, concentrati principalmente su via Cagliero e via Melchiorre Gioia.

Il quartiere è servito da mezzi pubblici di superficie ATM. La Metropolitana più vicina dista circa 1,5 km.



Caratteristiche zona: periferica popolare

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici in genere (Comune di Milano ufficio Condono), esercizi di vicinato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea ATM - linea 42 (20mt); La zona non è servita dalla Metropolitana Milanese, la cui fermata più vicina è a circa 1,5 km (M3 "Sondrio").

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

In data 26/09/2017 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente il sig. _____ il quale ha consentito il sopralluogo all'interno del box auto.

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come dante causa il soggetto esecutato.

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 BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. contro Derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 5.700.000,00; Importo capitale: € 3.800.000,00

A rogito Notaio AJELLO di Milano in data 23/12/2005 ai nn. 468985/68244, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 29/12/2005 ai nn. 101345/25384

Note: Ipoteca gravante sull'intero fabbricato ad uso autorimessa interrata ubicato a Milano in via Eugenio Pellini civico 5, identificato al N.C.E.U. al Foglio 193 Mappali 377 e 378.

- Restrizione di beni, annotata a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. contro

Notaio ORRU' di Rozzano (MI) in data 11/07/2007 ai nn. 138282/15227, trascritto



presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 21/12/2007 ai nn. 97165/18420

Note: La restrizione di cui sopra svincola, tra le altre, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nella sua attuale consistenza, e più precisamente box auto sito al piano S2 cat. C/6, identificato al N.C.E.U. al Foglio 193 Ma.pp.li 378 sub. 805 (immobile n.89).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Decreto di sequestro conservativo penale** a favore di A.I.P. AZIENDA ITALIANA PUBBLICITA' S.R.L. contro _____ e _____ emesso dal Tribunale Ordinario di Milano Sezione Penale in data 24/06/2013 ai nn. 4624/2013, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 20/06/2014 ai nn. 31101/22967.
- **Annotazione del 3/11/2016 trascritta ai nn. 10617/71936:** Conversione del sequestro conservativo disposto dal Tribunale di Milano – Seconda Sezione Penale, in data 13/10/2016 rep. 2416/2013 a favore di A.I.P. AZIENDA ITALIANA PUBBLICITA' S.R.L. in relazione ai beni di proprietà dei sig.ri _____
Note: per quanto riguarda il _____ decreto di sequestro conservativo e la successiva conversione, sono relativi al solo bene oggetto del pignoramento.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Decreto di sequestro preventivo (art.321)** a favore dell'ERARIO DELLO STATO contro _____) emesso dal Tribunale Ordinario di Napoli in data 09/01/2015 ai nn. 30769/2012, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 20/01/2015 ai nn. 2241/1546.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

- **Decreto di sequestro conservativo penale** a favore di COMUNE DI NAPOLI contro _____ emesso dal Tribunale Ordinario di Milano Sezione Penale in data 04/04/2013 ai nn. 61094/2010, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 17/09/2013 ai nn. 46077/34000.
- **Decreto di sequestro conservativo penale convertito in Pignoramento (VDS PUNTO 4.2.2).**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Condominio Box Pellini 5 – C.F. 97475520157

Amministrato da: Studio GI.MAR. via Tito Vignoli, 42 – Milano - tel. 02472154.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento all'unità in esame: 613,65€

Millesimi di proprietà: - proprietà/gestione = 9,00/1000

- ascensore: 6,91/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: autorimessa dotata di servizio di guardiana e impianto di videosorveglianza.

Attestazione Prestazione Energetica: Non occorre.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: FINALFA S.r.l. con sede a Milano – C.F. 02184550966
Proprietario in forza di titoli anteriori al ventennio, fino al 28/07/1998.

Proprietario: ALFA S.r.l. con sede a Milano – C.F. 02184550966

Proprietario dal 28/07/1998 al 29/06/2004.

In forza di atto tra vivi – mutamento di denominazione a rogito Notaio TODISCO di Milano, in data 28/07/1998, rep. 138886, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1, in data 12/11/1998, ai nn. 47368/33010.

Note: immobile nella sua consistenza originaria identificato al N.C.E.U. al Fg. 193, Mapp. 273, sub. 3 – Categoria D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (vds trascrizione: immobile n.238).

Proprietario: SIRIO S.r.l. con sede a Torino – C.F. 08402280013

Proprietario dal 29/06/2004 al 06/11/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio AJELLO di Milano, in data 29/06/2004, rep. 423606/58972, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1, in data 05/07/2004, ai nn. 49705/28124.

Note: immobile nella sua consistenza originaria identificato al N.C.E.U. al Fg. 193, Mapp. 378 – Categoria D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (vds trascrizione: immobile n.2).

Proprietario: AMBROSIANA SERVIZI S.r.l. con sede a Pieve Emanuele (MI) – C.F. 02325880132

Proprietario dal 06/11/2006 al 16/07/2007.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio ORRU' di Rozzano, in data 06/11/2006, rep. 127394/13786, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1, in data 15/11/2006, ai nn. 94451/56049.

Note: immobile nella sua consistenza originaria identificato al N.C.E.U. al Fg. 193, Mapp. 378 – Categoria D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (vds trascrizione: immobile n.2).

Proprietario: ... iato a ... il ... – C.F.

Proprietario dal 16/07/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio ORRU' di Rozzano, in data 16/07/2007, rep. 138591/15255, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1, in data 31/07/2007, ai nn. 60103/33413.

Note: immobile venduto nella sua attuale consistenza, identificato al N.C.E.U. al Fg. 193, Mapp. 378, Subalterno 805 – Categoria C/6 – autorimessa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo e numero pratica: **Denuncia Inizio Attività n.10156/2006**

Protocollo: **1131982/2006 del 15/12/2006**

Intestazione: AMBROSIANA SERVIZI S.r.l.

Oggetto: trasformazione di posti auto nei due piani interrati in box chiusi.

Presentazione in data 15/12/2006

Varianti: P.G. 504170/2007 del 15/06/2007 e P.G. 501344/2008 del 20/06/2008

Comunicazione di fine Lavori e Collaudo Finale protocollati in data 20/02/2009 P.G. 137421/2009

Tipo e numero pratica: **Permesso di Costruire in Sanatoria n.2646/2011**

Protocollo: **142607/2011 del 24/02/2011**



Intestazione: AMBROSIANA SERVIZI S.r.l.

Oggetto: Sanatoria per realizzazione di servizio igienico, locali tecnologici e deposito. Spostamento di alcuni tavolati. Posa di saracinesche. Il tutto in variante alla Denuncia Inizio Attività P.G. 501344/2008 del 20/06/2008.

7.1 Conformità edilizia:

Autorimessa [C/6]

In data 21/06/2017 lo scrivente inoltrava una richiesta scritta all'Ufficio Visure del Comune di Milano, per visionare gli atti di fabbrica del bene in esame ed eventuali pratiche edilizie successive, relative all'unità immobiliare pignorata.

Dalle indagini è emerso che il bene oggetto di pignoramento, nella sua attuale consistenza, deriva dalla trasformazione di un'autorimessa interrata costituita da posti auto "aperti", in un'autorimessa interrata suddivisa in box auto chiusi, singoli e doppi. L'intervento di trasformazione è stato eseguito con denuncia di inizio attività protocollata presso il Comune di Milano nel 2006, a cui sono succedute due varianti rispettivamente nel 2007 e nel 2008. La dichiarazione di fine lavori e collaudo è stata depositata nel 2009.

Successivamente, il Comune di Milano ha eseguito una visita tecnica presso l'autorimessa interrata riscontrando alcune difformità, estranee al bene oggetto di pignoramento, rispetto all'ultimo stato autorizzato. Visto quanto sopra, si è provveduto ad inoltrare apposita richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per la quale, ad oggi, il Comune di Milano non si è ancora pronunciato in merito.

Tutto ciò premesso, **limitatamente al box auto oggetto del pignoramento**, non si riscontrano difformità tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato graficamente sia nell'ultimo stato autorizzato con DIA P.G. 501344/2008 del 20/06/2008, sia nel Permesso di Costruire a Sanatoria P.G. 142607/2011 del 24/02/2011, sia nell'ultima planimetria catastale in atti risalente al 12/06/2007.

Per quanto sopra, si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Autorimessa [C/6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22/05/2015
Zona omogenea:	TUC/TRF: Tessuto urbano consolidato di recente formazione
Norme tecniche di attuazione:	ADR – Tessuti urbani a impianto aperto (art. 15.3)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al punto **Box auto**

Oggetto del pignoramento è un box auto ubicato all'interno dell'Autorimessa interrata sita a Milano, via Eugenio Pellini civico 5.

Il bene è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva tra il 2006 ed il 2008.

L'autorimessa si estende su due piani interrati per una superficie complessiva di oltre 3.000mq suddivisa in n. 235 box totali.

L'accesso carrabile/pedonale avviene attraverso una rampa carrabile a doppio senso di marcia, prospiciente via Pellini. Gli accessi pedonali sono garantiti attraverso due vani scala, dotati di impianto ascensore, dislocati lungo il perimetro dell'autorimessa.

L'autorimessa è dotata di servizio di guardiania e di impianto di videosorveglianza 24/24.

Il box oggetto del pignoramento è ubicato al secondo piano interrato ed è identificato con il numero 303.

Si compone di un vano principale ad uso autorimessa dotato di una nicchia, di modeste dimensioni, da adibire a ripostiglio o deposito.

Il box è dotato di impianto elettrico e di una basculante con apertura automatizzata.

L'altezza interna è di circa 4,1 metri.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 21mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

C.F: - Residenza: - stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

ed è stato oggetto di ristrutturazione integrale nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,1

L'intero fabbricato è composto da n. due piani interrati

Stato di manutenzione generale dello stabile: buono

Condizioni generali dell'unità: finiture e dotazioni impiantistiche in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Porta di ingresso tipologia: **porta basculante** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**
Note: sistema di apertura automatizzato con telecomando.

Pavim. Interna materiale: **pavimento industriale in cemento** condizioni: **buone**

Pareti interne materiale: **blocchi di cemento** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie di calpestio dell'unità immobiliare, dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%; superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Accessori

Nessuno

Impianto elettrico: presente

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato

Riscaldamento: non presente

Condizionamento e climatizzazione: non presente

Impianto antincendio: presente

Attività soggetta al controllo dei VV.F. - Attività n. 75.4.C – Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità. Prossimo rinnovo 11/06/2020.

Ascensori montacarichi e carri ponte: impianto ascensore presente

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Milano;
 Agenzie immobiliari della zona;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2000.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento e cantina. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	21,00	€ 1.400,00	€ 29.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.400,00
Valore corpo			€ 29.400,00
Valore Accessori			
Valore complessivo intero			€ 29.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto	Autorimessa [C6]	21,00	€ 29.400,00	€ 29.400,00

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 disp. del G.E. (min.5%)	€ 1.470,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Box non divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€27.930,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€22.000,00
Prezzo di vendita finale del lotto nello stato di "libero":	€28.000,00



Allegati

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
- All. 2: Planimetrie catastali e visure;
- All. 3: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 4: Documentazione fotografica;
- All. 5: Regolarità Edilizia:
 - istanza di accesso agli atti
 - ultimo stato autorizzato con D.I.A. P.G. 501344/2008 del 20/06/2008
 - allegati grafici al P.d.C. in Sanatoria n.2646/2011;
- All. 6: Certificato di Prevenzione Incendi, in corso di validità;
- All. 7: Certificati acquisiti presso l'anagrafe del Comune di Milano;
- All. 8: Corrispondenza ricevuta dall'Agenzia delle Entrate;
- All. 9: Documentazione acquisita presso l'Amministrazione condominiale.

Data generazione:
18-12-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Raffaele
(f.to digitalmente)

