
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CONDOMINIO DI VIA SATTA, 30/32 - MILANO
contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 2115/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/11/2018 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - BOX PIANO INTERRATO
MILANO - VIA SEBASTIANO SATTA, 30

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: Avv. Francesca Frojo



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SEBASTIANO SATTA, 30 - MILANO – QUARTO OGGIARO - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001 – BOX PIANO INTERRATO

Corpo: A: BOX PIANO INTERRATO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 33, particella 5, subalterno 28

2. Stato di possesso

Bene: VIA SEBASTIANO SATTA, 30 - MILANO – QUARTO OGGIARO - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001 – BOX PIANO INTERRATO

Corpo: A: BOX PIANO INTERRATO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SEBASTIANO SATTA, 30 - MILANO – QUARTO OGGIARO - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001 – BOX PIANO INTERRATO

Corpo: A: BOX PIANO INTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SEBASTIANO SATTA, 30 - MILANO – QUARTO OGGIARO - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001 – BOX PIANO INTERRATO

Corpo: A: BOX PIANO INTERRATO

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA SATTA, 30/32, creditore, AGENZIA ENTRATE, intervenuto.

5. Comproprietari

Bene: VIA SEBASTIANO SATTA, 30 - MILANO – QUARTO OGGIARO - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001 – BOX PIANO INTERRATO

Corpo: A: BOX PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA SEBASTIANO SATTA, 30 - MILANO – QUARTO OGGIARO - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001 – BOX PIANO INTERRATO

Corpo: A: BOX PIANO INTERRATO

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA SEBASTIANO SATTA, 30 - MILANO – QUARTO OGGIARO - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001 – BOX PIANO INTERRATO

Corpo: A: BOX PIANO INTERRATO

Continuità delle trascrizioni: SI

NOTA BENE: il pignoramento del 17.01.2008, trascritto il 07/03/2008, citato nella relazione notarile a carico del [REDACTED] per la quota intera della proprietà, non figura nell'elenco delle ispezioni ipotecarie al 3.10.2018 relative al [REDACTED], poiché era stato anche trascritto con il nome errato [REDACTED] (staccato), mentre figura nell'elenco delle ispezioni ipotecarie relative al sub 28, tale pignoramento risultava, inoltre, erroneamente, solo sul sig. [REDACTED] per la proprietà di 1/1, mentre il sig. [REDACTED] è proprietario per 1/2 del bene fin dall'acquisto nel 2002.

8. Prezzo

Bene: VIA SEBASTIANO SATTA, 30 - MILANO – QUARTO OGGIARO - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001 – BOX PIANO INTERRATO

Prezzo da libero: € 17.000,00

Prezzo da occupato: € 14.000,00



Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione MILANO – QUARTIERE QUARTO OGGIARO
VIA SEBASTIANO SATTA, 30

Lotto: 001 – BOX PIANO INTERRATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: BOX PIANO INTERRATO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: MILANO – QUARTIERE QUARTO OGGIARO - VIA SEBASTIANO SATTA, 30

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato
 Civile: CONIUGATA - regime: sull'atto di compravendita è dichiarato comunione dei beni secondo le leggi della repubblica popolare cinese, ma il matrimonio non figura trascritto in Italia, risultano essersi sposati a Zhejiang (Cina)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

[REDACTED] - Piena proprietà
 [REDACTED] - Stato Civile:
 CONIUGATO - regime: sull'atto di compravendita è dichiarato comunione dei beni secondo le leggi della repubblica popolare cinese, ma il matrimonio non figura trascritto in Italia, risultano essersi sposati a Zhejiang (Cina)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] foglio 33, particella 5, subalterno 28,
 indirizzo VIA SEBASTIANO SATTA n. 30 piano: S1; comune MILANO, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie 17 MQ, rendita € 81,70

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/10/2002, REP 84965, Trascrizione n.61937/37493 del 08/10/2002 - QUAGLIATA VITTORIO - SESTO SAN GIOVANNI con il quale i [REDACTED] vendevano ai [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,39

Confini:

BOX: NORD cortile comune, SUD terrapieno, EST altra unità, OVEST altra unità.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: Il BOX è conforme alla scheda catastale depositata.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere QUARTO OGGIARO, situato nella zona NORD OVEST di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/4 piani in parte ad uso residenziale, in parte ad uso terziario. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: METROPOLI CENTRO COMMERCIALE (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: PASSANTE S1, S3 FERMATA QUARTO OGGIARO, M 280

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato Al momento del sopralluogo il box era occupato solo da piccole supellettili

Note: E' stato eseguito l'accesso forzato con il fabbro.

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione, inerenti il sub in oggetto, come dante causa per i S. [REDACTED]

[REDACTED] contratti inerenti altro sub (vedi allegato).

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:

4.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di CONDOMINIO DI VIA SATTA, 30/32 contro [REDACTED]

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 07/03/2008 ai nn. 14877/ 8688;

NOTA BENE: il pignoramento del 17.01.2008, trascritto il 07/03/2008, citato nella relazione notarile a carico del [REDACTED] per la quota intera della proprietà, non figura nell'elenco delle ispezioni ipotecarie al 3.10.2018 relative al [REDACTED] poiché era stato anche trascritto con il nome errato [REDACTED] (staccato), mentre figura nell'elenco delle ispezioni ipotecarie relative al sub 28, tale pignoramento risultava, inoltre, erroneamente, solo sul [REDACTED] per la proprietà di 1/1, mentre il sig. [REDACTED] è proprietario per 1/2 del bene fin dall'acquisto nel 2002.

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO DI VIA SATTA, 30/32 contro [REDACTED]

[REDACTED]
REPUBBLICA POPOLARE DI LORO [REDACTED]

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 21/09/2016 ai nn. 60938/ 41180;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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: 160,00 €

Spese straordinarie deliberate: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: non ci sono altri condomini morosi. Le spese condominiali insolte a carico dei Sig. [REDACTED] [REDACTED] ammontano a : spese ordinarie insolte € 217,68, spese straordinarie insolte € 2.780,44

Millesimi di proprietà: 3,39

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al seminterrato con una rampa carrabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno



Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente
Indice di prestazione energetica:
Note Indice di prestazione energetica:
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro procedimento del 2014, estinto, pendente su H [REDACTED] B-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di scrittura privata – atto di assegnazione -
NOTAIO NICOLETTA SCHERILLO DI MILANO in data 19/12/1989, a n rep. 36023; trascritto a MI-
LANO 1, in data 17/01/1990, ai nn. 3260/2676.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] oggi (at-
tuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO QUAGLIATA VITTO-
RIO DI SESTO SAN GIOVANNI, in data 02/10/2002, a N REP. 84965; trascritto a MILANO 1, in data
08/10/2002, ai nn. 61937/ 37493.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **155/84**
Intestazione: ITALEDILE IMPRESA COSTRUZIONI EDILI
Tipo pratica: CONCESSIONE DI COSTRUZIONE
Per lavori: DUE EDIFICI AD USO ABITAZIONE
Data: 17/04/84

Numero pratica: **22588/84**
Intestazione: COOPERATIVA EDILIZIA ABITARE
Tipo pratica: VARIANTE CONCESSIONE DI COSTRUZIONE
Per lavori: DUE EDIFICI AD USO ABITAZIONE
Data: 01/11/84

Numero pratica: **325/85**
Intestazione: COOPERATIVA EDILIZIA ABITARE
Tipo pratica: VARIANTE ALLA CONCESSIONE
Per lavori: DUE EDIFICI AD USO ABITAZIONE
data 01/07/1985

Numero pratica: **93277/87**
Intestazione: COOPERATIVA EDILIZIA ABITARE
Tipo pratica: VARIANTE ALLA CONCESSIONE
Per lavori: DUE EDIFICI AD USO ABITAZIONE
data 14/04/1987

Numero pratica: **309684/929/88**
Intestazione: COOPERATIVA EDILIZIA ABITARE
Tipo pratica: **VARIANTE CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE PASSAGGIO DA CANTINA A BOX**
Per lavori: DUE EDIFICI AD USO ABITAZIONE
data 10/11/1989



7.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Note sulla conformità edilizia: l'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, variante da cantina a box, n. 309684/929/88.

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	21-11-2012
Zona omogenea:	TUC - TRF
Norme tecniche di attuazione:	<p>TRF: tessuto urbano di recente formazione - ART. 2.1.aii ARU: TESSUTI DI RINNOVAMENTO URBANO - ART. 17.2.</p> <p>Per gli ARU, valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.02 - 2. Indicazioni morfologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. allineamento di almeno il 50 % della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto; b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. In questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde; c. realizzazione all'interno del lotto di passaggi privati aperti all'uso pubblico, per consentire una maggior permeabilità pedonale e ciclabile nei tessuti ed il collegamento con gli spazi pubblici. I passaggi in questione concorrono al rispetto del rapporto di copertura. Nel caso di realizzazione degli interventi su più lotti, tali passaggi devono essere orientati in modo da rendere effettiva la attraversabilità del tessuto. L'orientamento da privilegiare nella realizzazione di tali passaggi è indicato nella tav. R.02 - Indicazioni morfologiche - del Piano delle Regole. Nei titoli abilitativi deve essere prevista la modalità di apertura all'uso pubblico. <p>Resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle solu-</p>



Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: E8 MILANO – QUARTO OGGIARO/SACCO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00



Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

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

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **OTTOBRE 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - BOX qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 1.050,00 - 1.400,00 - Zona E8 MILANO – SUBURBANA QUARTO OGGIARO/SACCO

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - BOX, primo semestre 2018 - €.1.150,00 -1.500,00 - Zona Quarto Oggiaro;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona – BOX simili €. 12.000,00

Borsino immobiliare nazionale- BOX €. 1.100,00 - 1.250,00 - zona Quarto Oggiaro/Rose-rio/Amoretti.

8.3 Valutazione corpi:**A: BOX PIAN INTERRATO: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOXO	17,00	€ 1.050,00	€ 17.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.850,00
Valore corpo			€ 17.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: BOX PIANO S1	BOX [C6]	77,00	€ 17.850,00	€ 17.850,00

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%) € 892,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 320,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.637,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 17.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 14.000,00

Allegati

Allegato 1 : atto di pignoramento immobiliare nn. 7100/2016 del 14/08/2016

Allegato 2: nota di trascrizione nn. 60938/41180 del 21/09/2016

Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 03/10/2018

Allegato 4: certificazione notarile Notaio VINCENZO CAPRUZZI – 18.10.2016

Allegato 5: atto di provenienza

Allegato 6: estratto di mappa PART 5

Allegato 7: visura storica per immobile sub 28

Allegato 8 : scheda catastale box sub 28

Allegato 9: verifica contratti d'affitto

Allegato 10: Scheda Dati Immobili box sub 28

Allegato 11: Elenco formalità pregiudizievoli box sub 28

Allegato 12: Certificati residenza, no pendenza matrimoniali

Allegato 13: Fotografie

Allegato 14: planimetria Via Satta, 30

Allegato 15: lettera informativa creditori

Allegato 16: verbale sopralluogo

Allegato 17: spese condominiali

Allegato 18: Pratiche edilizie

Allegato 19: mail creditori

Data generazione:

10-10-2018

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

