
Tribunale di Milano
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da **[REDACTED]**

contro **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. 1181/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.12.2017 ore 10,15

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Caterina Trentini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN COMUNE DI MAGENTA – VIA PIETRO CARDANI N.12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 02

Box auto posto al piano interrato (Sub. 16)

Esperto alla stima: Arch. Diego Emilio Fiore
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it



**BENE IN MAGENTA
VIA PIETRO CARDANI N.12**

LOTTO - Box auto posto al piano interrato (Sub.16)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] in Magenta - Via Pietro Cardani n.12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~POZZI Gabriele nato a ARBIATEGRASSO #24074005 - piena proprietà - Cod. Fiscale: ~~POZZI GABRIELE 410108~~~~

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il ~~Comune di Vermelle~~ ed acquisito in data 7.09.2017, è stato appurato che il Sig. ~~POZZI Gabriele~~ risulta residente in Comune di ~~Vermelle~~ in Via ~~Ponte Gemina n.10~~ che la famiglia ~~è composta~~ dalla stessa ~~debitore~~, dalla ~~Sig. ~~POZZI Marina~~ nata a ~~Magenta~~ il 24.11.1964 e da ~~POZZI Federico~~ nato a ~~Magenta~~ il 09.09.1990~~

Dal certificato di matrimonio acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vermezzo in data 7.06.2017 risulta che il Sig. Pozzi Gabriele è coniugato con la Sig.ra Perego Monica a seguito di matrimonio contratto in data 8.09.1994.

Note: nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 20.10.2017 alla presenza del Sig. Pozzi Gabriele (debitore esecutato), è stato accertato che l'immobile oggetto di procedura risulta attualmente abitato/utilizzato dalla moglie e dal figlio. Il Sig. Pozzi dichiara di essere separato dalla moglie in forza di Verbale di separazione del 24.09.2018 omologato dal Trib. di Pavia (Ufficio di Vigevano) in data 17.10. 2018 - P.G. 1302/2018 Cron 7497-13 con il quale si stabiliva altresì l'assegnazione della casa familiare in Comune di Vermezzo, Via Carmine Fontana 18 alla moglie Sig.ra Perego Monica (per approfondimenti si rimanda al punto 4.1.2 della presente).

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, ALL. 2 - Certificato di matrimonio, ALL. 3 - Verbale di Separazione Trib. di Pavia R.G. 1302-2013 Cron 7497-13)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

POZZI Gabriele, nato il 24/07/1985, Cod. Fis. P777777777777, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 22, particella 318, subalterno 16, indirizzo VIA PIETRO CARDANI 12, piano S1 comune MAGENTA, categoria C/6, classe 5, consistenza 22mq, superficie catastale Totale: 24 m² - rendita Euro 93,27

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini da nord in senso orario:

corsello comune al sub.1, enti comuni al sub.1, cantine a subb. 7, 10 e 11, box al sub. 15

(ALL. 16 - Visura storica per subalterno Fg. 22, Mapp. 318 Sub.16; ALL. 17 - Planimetria catastale Fg. 22, Mapp. 318 Sub. 16; ALL. 7 - Videomappa/estratto di mappa Fg. 22, Mapp. 318 Magenta)

Conformità catastale:

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Magenta nel fabbricato condominiale di Via Pietro Cardani n. 12, box auto posto al piano interrato (Sub.16).

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Importo ipoteca: Euro ~~200.000,00~~

Importo capitale: Euro ~~145.027,00~~

Note: Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti l'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- Ipoteca giudiziale a favore di ~~Condannati residenza studio camilo~~ contro ~~Panni Gabriele~~ derivante da decreto ingiuntivo iscritto ~~Panni~~ data ~~7.06.2015~~ al ~~mm 1181/15~~

Note: Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti l'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ~~Condannati residenza studio camilo~~ contro ~~...~~ Derivante da: ~~atto giudiziario del 10/10/2015 n. 1181/15~~ Trascritto a ~~Parta~~ in data ~~04.09.2015~~ al ~~mm 1181/15~~

Note: Il pignoramento di cui sopra colpisce i beni identificati come segue:

- **In Comune di Vermezzo:**
Box auto fg. 6, map. 486, sub. 2
- **In Comune di Magenta:**
Appartamento fg. 22, map. 318, sub. 10
Box auto fg. 22, map. 318, sub. 15
Box auto fg. 22, map. 318, sub. 16

Note: Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti, il pignoramento di cui sopra risulterebbe colpire ulteriore bene in Vermezzo per il quale, né sul pignoramento, né sulla relativa nota di trascrizione è correttamente riportato alcun numero di subalterno e per il quale la corretta individuazione catastale dovrebbe risultare fg.6, map. 486, sub. 7. A seguito di tale errore, il G.E. ha predisposto che tale bene non sia da ritenersi compreso nel pignoramento in oggetto.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* **Nessuna.**

4.3 Misure Penali: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Euro 90,00.

Spese ordinarie condominiali scadute (gestione 2016): Euro 93,04

Note: L'Amministratore precisa che non vi sono spese straordinarie.



Spese condominiali scadute (gestione 2017): Euro 82,99 da preventivo approvato con ultima rata scadente il 15.12.2017.

Millesimi di proprietà: 6,06.

Per maggiori informazioni: Amministrazione STUDIO DUE EMMECI di Giancarlo Montani – P.za Giacobbe 9 – Magenta - tel. 0297295498, cell. 39398958174 - email: info@studiogeomgmontani.it

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 9 – Estratto conto spese condominiali scadute – Beni in Magenta)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per la categoria catastale cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto (C/6) non è prevista redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 4212004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: ~~_____~~ proprietà per la quota di 1/1 ~~dal 2.10.2003 ed attuale proprietario~~

In forza di scrittura privata in autentica Notai ~~_____ Dott. Franco Savosto in data 2.10.2003~~ rep. n. 55550/41700 - Registrata a Magenta il 17.10.2003 n. 452 Mod. 27 - ~~Trascritta e Rivelata in data 19.10.2003 al n. 99670/41900~~

(ALL. 10 - Atto di provenienza Notaio ~~_____~~ del 2.10.2003)

Proprietario: Immobiliare ~~_____~~ - proprietà per la quota di 1/1 da ante ventennio al 16.10.2003

Note: Come riportato sull'atto di provenienza del bene, la Soc. Immobiliare ~~_____~~ ~~_____~~ in forza di:

- decreto di trasferimento di beni immobile – Tribunale di ~~_____~~ emesso in data ~~7.10.1999~~ rep. n. ~~_____~~ Cir. N. 1070 - ~~Trascritto e Rivelato in data 19.11.1999 al n. 15000/10277~~
- decreto di trasferimento di beni immobile – Tribunale di ~~_____~~ emesso in data ~~7.10.1999~~ rep. n. ~~_____~~ Cir. N. 1071 - ~~Trascritto e Rivelato in data 19.11.1999 al n. 15000/10276~~

acquistava la proprietà di un appezzamento di terreno edificabile in Comune di Magenta identificato con i mappali 310 e 311 del foglio 22 allo scopo di realizzare un complesso



immobiliare denominato "Nuova Residenza Magenta Sud" costituito da 7 edifici ad uso abitazione.

Sull'atto si specifica altresì che, a seguito del tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 2.08.2001 n. 739658, l'area precedentemente individuata ai mappali 310 e 311 del foglio 22 è stata fusa e frazionata generando, tra gli altri, l'attuale mappale 318 del fg. 22, sedime del fabbricato "Edificio C" all'interno del quale si trova il bene oggetto di procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE

C.E. N.14/2000 del 25.01.2000 – P.E. 370/99

Intestazione: ~~IMM. RE DA BO. SPA~~

Istanza presentata in data 16.11.1999

Rilasciata in data 25.01.2000 per la costruzione di palazzine residenziali – Corpi B e C.

(ALL. 11 - C.E. N.14/2000 del 25.01.2000 – P.E. 370/99)

DIA in variante del 4.11.2002 – Prot. 29283 – P.E. 396/02

Intestazione: ~~IMM. RE DA BO. SPA~~

Presentata in data 4.11.2002 per opere in variante alla C.E. n. 14/2000 consistenti in varianti interne e minime varianti di facciata, diminuzione della cubatura e della superficie coperta dei Corpi B – C

(ALL. 12 - DIA in variante del 4.11.2002 – Prot. 29283 – P.E. 396/02 + Tavola allegata)

Certificato di agibilità del 6.05.2004

Intestazione: ~~IMM. RE DA BO. SPA~~

Domanda presentata in data 22.05.2003

Rilasciata in data 6.05.2004 per il fabbricato C

Al certificato di cui sopra risultano allegati:

- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici in data del 20.03.2003 e 21.03.2003;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento inerente il fabbricato C, del 10.03.2003

(ALL. 13 – Certificato di agibilità del 6.05.2004 e documentazione allegata)

7.1 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione variante PGT con delibera n. 3 del 02/02/2017- Avviso di approvazione del 22/03/2017 pubblicato sul BURL. n.12
Zona omogenea:	Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati

Descrizione LOTTO ●**Box auto posto al piano interrato (Sub.16)**~~DESCRIZIONE DEL FABBRICATO~~~~DESCRIZIONE DEL LOTTO 1~~**DESCRIZIONE DEL BOX AUTO (SUB 16)**

I boxes auto di pertinenza delle unità immobiliari risultano accessibili da corsello di distribuzione non coperto e pavimentato in battuto di cls. Al piano interrato si accede per mezzo di rampa con accesso da strada per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore on anta singola a battente ed apertura automatica. Nello specifico il box auto indentificato catastalmente al Sub. 15, oggetto della presente procedura, risulta accessibile per mezzo di porta di tipo basculante in ferro verniciato di colore verde. Si rileva presenza di impianto elettrico.

Il box auto ha superficie lorda complessiva di circa mq **23.61**.

E' posto al piano interrato ed ha un'altezza utile interna di circa mt. **2.20**.

Stato di manutenzione generale: **buone**.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali**

- Copertura tipologia: **a falda** condizioni: **non rilevata**
- **Note:** Il fabbricato presenta copertura a falda con manto di copertura in tegole.
- Solai tipologia: solai in laterocemento; condizioni: **buone**
- Strutture verticali materiale: **c.a.**; condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive

- Cancello pedon. tipologia: **anta singola a battente**; materiale: **ferro**; apertura: **manuale**; condizioni: **buone**
- **Note:** L'accesso pedonale al complesso edilizio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore blu con anta singola a battente ed apertura manuale.



Cancello carraio	tipologia: anta singola scorrevole ; materiale: ferro ; apertura: automatica ; condizioni: buone - Note: L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore blu con anta singola a battente ed apertura automatica.
Pavim. Esterna	condizioni: sufficienti - Note: Il corsello di distribuzione ai boxes auto al piano interrato presenta pavimentazione in battuto di cls.
Pavim. Interna	condizioni: buone - Note: Il box auto presenta pavimentazione in battuto di cls.
Portone di ingresso	tipologia: basculante , materiale: ferro ; condizioni: buone - Note: L'accesso al box auto avviene per mezzo di porta in ferro verniciato di colore verde di tipo basculante.
Rivestimento	- Note: Le pareti del box auto risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Box auto S.1 (Sub.16)	Sup. lorda di pavimento	mq. 23.61	1,00	mq. 23.61
		mq. 23.61		mq. 23.61

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 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 mezzana.

Nella scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo. Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la



consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

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.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia; Ufficio tecnico di Magenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/corpo.):

(TeMA) Magenta - Zona: Periferia

Box auto:

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 12.000,00 / prezzo max. 13.000,00

VALORE DI LOCAZIONE

Non sono rilevati valori di locazione dei box per il Comune di Magenta

(OMI) MAGENTA – Fascia /zona: Periferica

Codice zona: D1 - Microzona catastale n. 0

Box - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1.000,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,5 / prezzo max. 4,3.

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.



8.3 Valutazione corpi**LOTTO 1 - Box auto posto al piano interrato (Sub.16) - 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>
Box auto S.1(Sub.15)	mq. 23.61	€ 900,00	€ 21.249,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.249,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 1.062,45
Valore corpo			€ 22.311,45
Valore complessivo intero			€ 22.311,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.311,45

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 S.1 (Sub.16)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	mq. 23.61	€ 22.311,45	€ 22.311,45

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%)	€ 1.115,57
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 176,03
Spese tecniche di regolarizzazione edilizie e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1Valore del LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	Euro	21.019,84
Valore intero medio ponderale del LOTTO 1:	Euro	22.311,45

