
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

Creditore procedente

contro:

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

Debitrice esecutata

[REDACTED]

Creditore Interventuto

N° Gen. Rep. **1538/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10.04.2018 ore 12:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Cataudella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Donatella Borgoglio Motta
Codice fiscale: BRGDTL48B46A182F
Partita IVA: 03258110158
Studio in: Via Leopardi 1 -20123 Milano
Telefono: 0272023709
Fax: 0289098619
Email: do.mo@libero.it
Pec: borgoglio.2367@oamilano.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

- 1.1 Bene: Unità immobiliare di categoria C/6, autorimessa
situata in Milano, via Appennini 65, piano S1, interno 28
- Lotto: 001
- Corpo: A
- Categoria: C/6
- Dati Catastali:** [REDACTED]

2. Stato di Possesso

- 2.1 Bene Unità immobiliare di categoria C/6, autorimessa
situata in Milano, via Appennini 65, piano S1, interno 28
- Lotto 001
- Corpo A
- Possesso** [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

- 3.1 Bene Unità immobiliare di categoria C/6, autorimessa
situata in Milano, via Appennini 65, piano S1, interno 28
- Lotto 001
- Corpo A
- Accessibilità** **Possibile**

4. Creditori Intervenuti

- Corpo A Unità immobiliare di categoria C/6, autorimessa
situata in Milano, via Appennini 65, piano S1, interno 28
- Lotto 001
- Creditori** **Agenzia delle Entrate**

5. Comproprietari

- Corpo A Unità immobiliare di categoria C/6, autorimessa
situata in Milano, via Appennini 65, piano S1, interno 28
- Lotto 001
- Comproprietari** **Nessuno oltre i proprietari**

6. Misure penali

- Corpo A Unità immobiliare di categoria C/6, autorimessa
situata in Milano, via Appennini 65, piano S1, interno 28
- Lotto 001
- Misure Penali** **Nessuna**



7. Continuità delle trascrizioni

Corpo A	Unità immobiliare di categoria C/6, autorimessa situata in Milano, via Appennini 65, piano S1, interno 28
Lotto	001
Continuità	nessuna

8. Prezzo

Corpo A	Unità immobiliare di categoria C/6, autorimessa situata in Milano, via Appennini 65, piano S1, interno 28
Lotto	001

AUTORIMMESSA (lotto 001)

Valutazione stimata del lotto 001 libero	€	19.000,00
Valutazione Base Asta del lotto 001 libero	€	17.500,00



INDICE ELABORATO PERITALE

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag.	5
2.	DESCRIZIONE GENERALE	pag.	6
3.	STATO DI POSSESSO	pag.	6
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag.	6
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.	8
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	9
7.	PRATICHE EDILIZIE	pag.	9
	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	pag.	10
8.	VALUTAZIONEIMMOBILE	pag.	12



**Bene in MILANO (MI)
VIA APPENNINI 65 piano S1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Corpo A Unità immobiliare di categoria C/6, autorimessa
 situata in Milano,
 via Appennini 65, piano S1 interno 28

Quota e tipologia del diritto:

Corpo A

Intestazione immobili

Corpo A

Descrizione corpo:

Corpo A Unità immobiliare di categoria C/6 autorimessa
 situata in Milano, via Appennini 65, piano S1 interno 28

Variazioni:

1. Variazione del 04/02/1992

Variazione del 04/02/1992 in atti dal 16/09/1997 CLASSAMENTO (n. 522.1/1992)

Descrizione:

Indirizzo: via Appennini 65, piano S1, interno 28, Milano (Mi)

2. Costituzione

Costituzione in atti dal 30/03/1993

Descrizione:

Indirizzo: via Appennini 65, interno 28, piano S1, Milano (Mi).

Coerenze:

Corpo A Nord-Ovest: terrapieno al mappale 208
 Nord-Est: autobox n.27 al subalterno 28
 Sud-Est: corsia di manovra
 Sud-Ovest: parte comune



2. DESCRIZIONE GENERALE

L'autorimessa staggiata fa parte di un complesso interrato di più piani di box il cui accesso in via Appennini è in uso per gli stabili che vanno dal n. 55 sino al n. 71.

Il terreno superficiale è adibito a spazio verde con campi gioco, posti auto e corselli a favore degli assegnatari e degli stabili limitrofi.

Dal cancello di ingresso la rampa di discesa in durocret, con scala in discesa laterale destra, porta al corsello di accesso ai vari box che presenta una larghezza di 6 mt e una pavimentazione in battuto di cemento liscio.

Ad ogni piano sono presenti le vie di fuga con doppie porte tagliafuoco di accesso alle scale. Tutto il complesso dei box interrati e la parte superficiale si presentano in ottime condizioni e tutte le imbiancature e verniciature sono state eseguite di recente.

Caratteristiche zona:	zona periferica
Area urbanistica:	residenziale
Centri limitrofi:	Quartiere Gallaratese
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Attrazioni paesaggistiche:	Parco Aldo Aniasi Parco Monte Stella Parco Sandro Pertini Giardini Vieira de Mello
Principali collegamenti pubblici:	a circa 800 m si trova la fermata S. Leonardo della linea metropolitana M1 a circa 1.5 km si trova la fermata Molino Dorino della linea metropolitana M1 a circa 900 m si trova la fermata Bonola della linea metropolitana M1 a circa 100 m si trova la fermata della linea autobus n. 69
Servizi offerti dalla zona	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole d'infanzia e scuole medie, banche, uffici postali e supermercati

3. STATO DI POSSESSO:

In data 07.03.2018 ho eseguito l'accesso all'immobile in presenza del Custode Sivag. E del fabbro per l'apertura forzata della saracinesca.

Il box non è risultato libero ma occupato da "cose" e da una moto che si presume sia del debitore.

Ho provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 12.02.2018 e dalla documentazione ricevuta non risultano contratti di locazione in essere. Allegato 6

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. assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

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

4.2.1.1 Iscrizione del 07/03/2007 - Registro Particolare 3702 Registro Generale 16659
Ipoteca legale iscritta a Milano 1 in data 7/03/2007, Pubblico ufficiale ESATRI
 ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., Repertorio 1796/68 del 26/02/2007, derivante da a
 norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7535 del 19/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.1.2 Iscrizione del 02/08/2010 -

Registro Particolare 10811 Registro Generale 48175

Ipoteca Giudiziale iscritta a Milano 1 in data 2/08/2010.

Iscrizione, richiesta a firma avv. Ferrari via Santa Sofia 12 Milano, a seguito di
 decreto ingiuntivo n.0247/09 RG 86707/08 emesso e pronunciato immediata-
 mente esecutivo dal Giudice di Pace di Milano in data 3.1.09, depositato in data
 12.1.09 munito di formula esecutiva in data 28.1.09 con il quale è stato ingiunto
 al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni, di
pagare senza dilazione al Condominio Autobox via Appennini 65 Milano la
somma di € 1290,89 oltre alle spese esecutive.

Descrizione del bene ipotecato:

Descrizione: [REDACTED]

Indirizzo: via Appennini 65, piano S1, interno 28, Milano (Mi)

Dati relativi all'Ipoteca Giudiziale

Capitale: € 1290,89; Spese:€ 1500; Totale € 2790,89

4.2.2 Trascrizioni**4.2.2.1 Trascrizione contro del 22/06/2015-**

Registro Particolare 23669 Registro Generale 33511

Pignoramento a seguito di atto di precetto, notificato il 18 agosto 2009,
 con richiesta a firma dello Studio Legale avv. Monica e dell'avv. Ferrari via Santa
 Sofia 12 Milano, a seguito di decreto ingiuntivo n.0247/09 RG 86707/08 emesso
 e pronunciato immediatamente esecutivo dal Giudice di Pace di Milano in data
 3.1.09, depositato in data 12.1.09 munito di formula esecutiva in data 28.1.09
 con il quale è stato ingiunto al [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/2 in regime di comu-
 nione dei beni, di pagare senza dilazione al condominio Autobox via Appennini
 65 Milano, la somma di € 2.429,43 oltre ad interessi legali, spese successive
 ed oneri accessori, .

Il Pignoramento è stato effettuato da "Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano" in
 data 29/05/2015 numero di repertorio 2606

a favore di

Condominio Autobox via Appennini 65 Milano C.F. : 97427570151
contro

[REDACTED]

Descrizione del bene pignorato:



Descrizione: [REDACTED]**Indirizzo:** via Appennini 65, piano S1, interno 28, Milano (Mi)**4.2.2.2 Altre trascrizioni****Trascrizione a Favore** del 01/10/2003 –

Registro Particolare 52841 Registro Generale 79359

In seguito alla quale attuali proprietari risultano essere, dal 14/05/1992 a oggi, i signori:

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
 Divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del dott. PAOLINI LUCIO notaio in Milano in data 14/05/1992 protocollo n. 150721 Voltura in atti dal 13/02/2001 Repertorio n. 93570.

Descrizione del bene oggetto di compravendita**Descrizione:** [REDACTED]**Indirizzo:** via Appennini 65, piano S1, interno 28, Milano (Mi)**Registrazione:** UR Sede: MILANO Volume: 26n. 10882 del 26/05/1992 n. 224738.1/1992. **COMPRAVENDITA**

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuno

4.2.4 Misure penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**Spese gestione condominiale in riferimento a:****Condominio Autobox di via Appennini 65 Milano**

Amministrazione: Studio Rag. Miriam Esposito Corso XXII Marzo 4, 20135 Milano

Mail: info@espositoimmobili.it

Tel: 0255195277

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

si rimanda al regolamento di condominio. (Allegato 7)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari****Immobile A -****6.1.1.A Attuali proprietari**

Attuali proprietari risultano essere, dal 14/05/1992 a oggi, i signori:

[REDACTED]



[REDACTED]

Divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del dott. Paolini Lucio notaio in Milano in data 14/05/1992 protocollo n. 150721 Voltura in atti dal 13/02/2001 Repertorio n. 93570.
 Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 26
 n. 10882 del 26/05/1992 n. 224738.1/1992. **COMPRAVENDITA**
 Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari Immobiliare A -

6.2.1.A **Situazione degli intestati dal 30/03/1993**
 Proprietaria dalla costituzione fino al 14/5/1992 risulta essere:
COOPERATIVA EDILIZIA APPENNINI BORSA SRL con sede in MILANO
 C.F. 04163150156 (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 14/05/1992
 divenuti proprietari in forza di atto di Costituzione registrato in atti dal 30/03/1993

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia: dati ancora da esaminare presso Comune di Milano

Allo stato attuale non mi è stato ancora consentito l'accesso agli atti presso l'ufficio "Visure Atti" del Comune di Milano e di conseguenza non ho potuto prendere visione del fascicolo edilizio di ns. interesse. Allegato 4

Comunque avendo esaminato gli atti notarili risulta quanto segue:

- L' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano e il Comune di Milano con Atto 2 aprile 1990 Rep. n. 64222 rep. deposito al n. 64223/2261 repertorio registrato a Milano il 13 aprile 1990 al n. 07070 serie 1 B, trascritto a Milano il 2 maggio 1990 ai nn. 13003/17910 hanno vincolato ai sensi dell'art. 51 delle norme tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. di Milano alla funzione di parcheggio privato al servizio degli edifici, l'area di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari sita in Milano al quartiere Gallaratese, via Appennini distinto in catasto terreni con il mappale fg. 118 n. 209 di Ha 0.17.60 e presentato quanto segue:

- Progetto edilizio ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10 riguardante la formazione di box interrati con autorizzazione in data 28 maggio 1990 n. 1149 atti 156618/3440/89.

- In data 2 ottobre 1991 atto n. 90119/4658 Rep. registrato a Milano il 16 ottobre 1991 al n. 21696 serie 2V l'Istituto Autonomo per le Case Popolari ha venduto alla "Cooperativa Edilizia Appennini Borsa srl" che ha provveduto alla costruzione con progetto autorizzato dal Comune di Milano.

N.B.: sarà mia premura, non appena mi sarà consentito l'accesso agli atti, inviare nel PCT l'integrazione relativa alla Conformità edilizia

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: regolare

A) A favore del terreno qui venduto sono state costituite:

- Servitù di transito e passo pedonale e carraio gratuito e perpetuo dalla via Appennini, attraverso la strada esistente tra il fabbricato 49 e il fabbricato 51 onde permettere l'accesso dalla pubblica via al corpo box.



- servitù in sottosuolo per il passaggio di tubazioni, cavi necessari all'allaccio ai servizi pubblici quali acqua, energia elettrica e fognatura.

- servitù di uso del terreno in superficie da destinarsi a spazio verde, campi gioco, posti auto e corselli come previsto dal progetto approvato dal Comune a favore degli assegnatari degli stabili limitrofi.

B) la Cooperativa è impegnata a cedere i box realizzati riservando, tassativamente la proprietà nell'acquisto di un primo box agli utenti e/o assegnatari del quartiere Gallaratese:

C) sistemazioni in superficie spazi a verde, campo giochi, posti auto, illuminazione e corselli sono state realizzate secondo le prescrizioni dell'Autorità edilizia.

D) La manutenzione del suolo sarà a carico degli aventi diritto di servitù (Istituto Autonomo per le Case Popolari o suoi aventi causa)

E) Per la manutenzione straordinaria della impermeabilizzazione dell'edificio si applica l'art. 1126 C.C., un terzo a carico degli aventi diritto di servitù di uso e due terzi a carico del Condominio Autobox.

Autorimessa [C/6]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **nessuno**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **quanto stabilito nell'atto precedente di assegnazione (vedere Atto Notarile allegato)**

Note sulla conformità: **nessuna**

7.3 CONFORMITA' CATASTALE: conforme

Alla data del sopralluogo 08.03.2018 l'immobile staggito risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14.01.1992.

Distinto in NCEU alla partita 453726 con il mappale 221 del foglio 118, mentre il giardino in superficie è identificato con il mappale 209 dello stesso foglio di Ha 0.17.60.

Il tutto a seguito della denuncia di cambiamento 24 gennaio 1992 mod. 3SPC n. 1115 del 15 gennaio 1192 e denuncia di nuova costruzione in data 4 febbraio 1992 n. 00522.

DESCRIZIONE CORPO A [C/6]

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una autorimessa sita in Via Appennini n.65 a Milano posta al piano S1 identificata con il numero 28.

Presenta una serranda basculante in ferro zincato con apertura manuale, vano netto di cm. 227 x cm. 216 di altezza.

Il locale ha una larghezza interna di cm. 260, una lunghezza di cm. 515 e una altezza di cm. 250.

Si presenta in buone condizioni nonostante sia occupato da "cose" e da una moto.

Superficie commerciale: **mq 13**

Piano: **S1**

Anno di costruzione: **1992**

Stato manutentivo: **buono**

Destinazione d'uso: **autorimessa**

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: **possibile**



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE CORPO A

Componenti edilizie e costruttive

Muratura	Tipologia: mattoni in cemento prefabbricato con imbiancatura Condizioni: buone
Infissi esterni	Tipologia: serranda basculante in ferro zincato Condizioni: buone
Pavimentazione interna	Tipologia: pavimentazione in mattonelle di gres Condizioni: buone
Plafoni	Tipologia: intonaco civile con imbiancatura Condizioni: buono
Impianto elettrico	Tipologia: impianto esterno con punto luce a plafone e comando a parete e presa esterna sul corsello Condizioni: non funzionante si presume in mancanza di collegamento Certificazioni: non presenti

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma e allegato C al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie reale Potenziale mq.	Coeff.(%)	Superficie equivalente (mq)
Autorimessa	Superficie potenziale coperta	13,00	100%	13,00
TOTALE				13,00



VALUTAZIONE IMMOBILE

8.1 Criterio di stima

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, ho attuato una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche dell'immobile, quali termini di paragone del confronto estimativo. Ho adottato il "**Metodo di Stima Sintetico Comparativo**", con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di stima.

Di conseguenza dalla risultanza del "**valore di base**" ritengo che il criterio estimativo debba essere integrato comunque con l'applicazione dei coefficienti correttivi previsti.

8.2 Fonti di informazione

Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

Ufficio Tecnico del Comune di Milano

O.M.I.

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2017 :
Codice zona E6 periferica

O.S.M.I.

Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – TeMA servizi immobiliari per l' Edilizia
Camera di Commercio 1° semestre 2017
Codice 63 Decentramento Quartiere Gallaratese-Trenno

Agenzie Immobiliari di zona:

Affiliato Tecnocasa Studio Delta-Sas
Grimaldi Immobiliare Bonola
Bonola Casa s.r.l.
Immobil Point

Considerando tutti gli elementi sopra descritti ritengo che il prezzo a corpo possa essere stimato €/corpo 19.000,00

Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma e allegato C al D.P.R. n. 138/98			
Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore a corpo	Valore Complessivo
Autorimessa	13,00	19.000,00	19.000,00

Valore di stima immobile libero € 19.000,00



8.5 Adeguamenti e correzioni della stima (U.I. libera)

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: (19.000,00 –5% 950,00)	18.050,00
Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: circa € 544,03	- 544,03
Totale	17.505,97

Prezzo di vendita Base Asta del lotto**17.500,00**

data generazione:
Milano, 08.03.2018

L'Esperto alla stima
Donatella Borgoglio Motta

**ALLEGATI:**

1. Documentazione Cartografica;
2. Fotografie interne ed esterne del bene;
3. Planimetria Catastale;

ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO:

1. Accettazione incarico – Lettera di giuramento;
2. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
3. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
4. Documento richiesta di Visura Atti;
5. Atto Notarile del 05.06.1992 Rep. n. 13893 Reg. gen. n. 20708
6. Situazione debitoria con il Condominio
7. Regolamento Condominiale
8. Documento Agenzia delle Entrate per verifica contratto di Locazione
9. Certificati di avvenuta consegna;

