

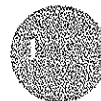
**Tribunale di Milano**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano**

Procedura promossa da:

[REDACTED] S.p.A.

contro:

[REDACTED]



N° Gen. Rep. **852/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2018 ore 9.45

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Carlandrea Valerio

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato:** [REDACTED]

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6890

Iscritto all'Albo del Tribunale [REDACTED]

con studio in Milano - Via F.lli Bronzetti, n. 8

Telefono: [REDACTED]

pec: [REDACTED]

pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it

Giudice: Dott. ssa [REDACTED]

Custode giudiziario: Avv. [REDACTED]

Esperto: [REDACTED]



**INDICE****pag**

INDICE ARGOMENTI	2
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE A	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4-5
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	6
5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Proprietari nel ventennio	6
7. REGOLARITA' EDILIZIA	6
7.1. Pratiche edilizie	6
7.2. Certificato prevenzione incendi	7
7.3 Destinazione urbanistica	7
8. Descrizione unità immobiliare di cui al punto A	7
8.1. Consistenza	8
8.2 Caratteristiche descrittive immobile	8
Finiture - impianti	8-9
<b>9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE</b>	9
9.1 Criterio di stima	9
9.2. Fonti di informazioni	10
9.3. Valutazione	10
9.4 Adeguamenti e correzione della stima	10
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	10
<b>Elenco ALLEGATI</b>	11
A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 1	
B.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA	
B.2.) DOCUMENTAZIONE CATASTALE : VISURE STORICA PER IMMOBILE E PER NOMINATIVO	
C) PIANTA ED ELABORATI FOTOGRAFICI	
D) LICENZA EDILIZIA, LETTERA DEL COMUNE DI MILANO E CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI VV.FF.	
E.1) ATTO DI PROVENIENZA 02-03-1987 PORZIONE "A" (compravendita)	
E.2) ATTO DI PROVENIENZA 18-10-1988 PORZIONE "B" (compravendita)	
F) INQUADRAMENTO URBANISTICO	
G) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	
H) CONTRATTO DI LOCAZIONE	
I) ATTESTAZIONE INVII PERIZIA	

2

Giudice: Dott. [REDACTED]  
 Custode giudiziario: [REDACTED]  
 Esperto: Arch. [REDACTED]



**Bene immobile uso autorimessa garage sito in Milano  
Via Padova n°95/Cavezzali n°9  
Lotto 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà (1/1) di unità immobiliare adibita ad autorimessa garage, ad uso pubblico, sita in Milano, Via Padova civico 95, con accesso carraio dalla via Cavezzali civico 9, ubicato al piano sotterraneo primo, L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 2088, circa,

**Proprietà** - Piena proprietà (1/1), AUTORIMESSA PADOVA S.r.l. C.F. 11819730158.

Per atto di fusione Società mediante incorporazione della [redacted] C.F. [redacted] in [redacted] C.F. [redacted] notaio Di Mauro Rosanna, in data 10-09-2007, rep. 15627/10599, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1, in data 08-07-2008 ai nn.41288/24880;

Identificato in Catasto come segue:

**descrizione:**

**Comune di Milano** - via Padova 95 - piano S1.

**Foglio 201; Mappale 200, Cat C/6; z.c.3, classe 7, consistenza 2265 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: m<sup>2</sup>2265; rendita € 13.218,45.**

Coerenze del locale ad uso deposito da nord in senso orario:

terrapieno, proprietà di via Cavezzali 9, passaggi comuni, terrapieno.

Variazioni catastali: frazionamento del 25-02-1987, in atti dal 21-09-1988,

(n.4704/1987) (porzione A e B).

**Precisazioni:** Si rileva nella visura catastale la categoria C/6, non conforme all'immobile in oggetto, in quanto corrispondente ad unità immobiliari quali box-autorimesse ad uso privato e non pubblico.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile dovrà essere presentato presso l'Ufficio del Territorio un'istanza per la revisione della categoria/rendita.

L'intestatario della visura catastale per immobile, di cui al foglio 201, mappale 200, risulta essere: [redacted]

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento, riferito alla procedura RGE 852/2012, sono corretti, mentre per i dati indicati nella sezione D della trascrizione del pignoramento, si precisa di seguito quanto si è rilevato dalle indagini.

Dalla visura catastale storica compiuta sul nominativo Autorimessa Padova S.r.l. C.F. 11819730158 e prodotta nel certificato notarile agli atti della procedura, l'immobile risulta censito nel seguente modo:

foglio 201, mappale 200, sub 101 (C/6) di m<sup>2</sup>129 e foglio 201 e foglio 101, mappale 200, sub 102 (C/6) di m<sup>2</sup>129. Si precisa che dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico dell'Agenzia del territorio di via Manin 27 - Milano, per le suddette unità immobiliari, di cui ai subalterni 101 e 102, non esiste la corrispondenza delle planimetrie catastali.

La planimetria catastale, inerente l'immobile di cui al foglio 201, mappale 200, è quella corretta ed è conforme allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo e corrispondente agli atti notarili di provenienza (All E1 e E2).

3

Giudice: Dott. ssa [redacted]  
Custode giudiziario: [redacted]  
Esperto: [redacted]



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare ad uso autorimessa con parcheggio pubblico di autoveicoli, è ubicata in Milano, via Padova 95 con ingresso da via Cavezzali 9 nella zona di viale Padova Turro. L'autorimessa è inserita nel complesso immobiliare del supercondominio di via Padova 95, via Cavezzali 9, via Padova 93. Sull'area insistono sei edifici e l'autorimessa nella zona centrale interrata con servizi e spazi comuni. Gli spazi tra i vari edifici sono destinati a cortili e giardini. L'autorimessa che è strutturalmente e funzionalmente distinta ed autonoma costituisce un'unità indipendente, ma ha alcuni servizi in comune con il complesso immobiliare (specifiche paragrafo 7).

**Caratteristiche zona:** periferica normale con la presenza di insediamenti a carattere residenziale, commerciale, artigianale e terziario

**Area urbanistica:** mista con parcheggi per i residenti (strisce gialle) e a tariffa oraria compresa nell'ambito 30 (M1 Monza).

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

**Servizi offerti dalla zona:** sede anagrafica Municipio 2 del Comune di Milano, sportelli bancari, farmacie, negozi, ristoranti, bar, centro sportivo Fossati.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste, con prevalenza di insediamenti e a carattere produttivo-artigianale e residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** Parco Trotter,

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee n.56, stazione metropolitana linea 1 Turro, e Cimiano linea 2.

**3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile sarà libero al decreto di trasferimento.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, risulta essere stato registrato, in data 17-03-2016, presso l'Ufficio di Milano 6 al n. 5317 serie 3T, un contratto di locazione. Locatore: [REDACTED] conduttore: [REDACTED]

[REDACTED] La data di registrazione del contratto successiva alla data di trascrizione del pignoramento (29-03-2012) e la locazione deve considerarsi inopponibile al creditore procedente ed ai creditori intervenuti nell'esecuzione.

Il custode giudiziario ha quindi depositato istanza per l'emissione di ordine di liberazione dell'immobile. Si ritiene comunque equo il contratto di locazione di € 24.000,00 annue oltre l'IVA, in quanto lo stabile si presenta evidenti stati di degrado.

**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: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED] per la (quota di 1/1), Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

a favore di [REDACTED] atto n. rep. 93493/14252 del 19-03-

4

Giudice: Dott. sso [REDACTED]  
Custode giudiziario: AVV. [REDACTED]  
Esperto: Arch. [REDACTED]



2007, a firma del notaio [redacted] (sede Milano), iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 21-03-2007 ai nn. 20659/4593.

Debitore non datore di ipoteca: [redacted]  
Importo capitale: € 1.200.000,00 tasso interesse annuo 6,908%  
Importo ipoteca: € 2.400.000,00  
Durata: 15 anni

Immobile ubicato a Milano in via Padova 93/95-via Cavezzali 9 identificato al Foglio n.201; Mappale n.200

#### 4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [redacted] a favore di [redacted]; atto n.rep. 1738/2012 del 22-02-2012, a firma del legale [redacted] (Milano), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1, in data 29-03-2012 ai nn.16069/11700 per l'importo di € 1.154.337,02, oltre interessi e spese successive.

Immobili ubicati a Milano in via Padova 93/95-via Cavezzali 9  
1) identificato al Foglio n.201; Mappale n.200, variazione (n.4707/1987) (porzione A).

2) identificato al Foglio n.201; Mappale n.200, variazione (n.4707/1987) (porzione B).

\*Precisazioni: nella sezione D della nota di trascrizione viene precisato che l'immobile sito in Comune di Milano nel complesso immobiliare avente accessi da via Padova nnn93-95 e via Cavezzali 9 – autorimessa al piano interrato – individuata con le porzioni A e B della scheda di variazione dell'unità distinta al NCEU foglio 210 mapp.200, presentata all'UTE il 25 -02-1987 n. 4704 è attualmente censito nel seguente modo: foglio 201, mappale 200, sub 101 (C/6) di m<sup>2</sup>129 e foglio 201 e foglio 101, mappale 200, sub 102 (C/6) di m<sup>2</sup>129 (vedi precisazioni paragrafo 1).

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [redacted] S.r.l. a favore di [redacted] atto n.rep. 1527 del 03-08-2012, a cura dello studio notarile [redacted] (Milano), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1, in data 29-03-2012 ai nn.16069/11700 per l'importo di € 1.154.337,02, oltre interessi e spese successive.

Immobili:  
foglio 201, mappale 200, sub 101 (C/6) di m<sup>2</sup>129 e foglio 201 e foglio 101, mappale 200, sub 102 (C/6) di m<sup>2</sup>129.

\*Precisazioni: si evince che sulla nota di trascrizione nella sezione B sono indicate le seguenti unità immobiliari: foglio 201, mapp. 200, sub 101 e 201, mapp. 200, sub 102 (vedi precisazioni paragrafo 1).

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di fusione di Società contro [redacted] C.F. 04801110158, a favore di [redacted] C.F. 11819730158; atto n.rep. 15627/10599 del 10-09-2007, a firma del notaio [redacted] (Milano), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1, in data 08-07-2008 ai nn.41288/24880;

Immobile identificato al Foglio n.201; Mappale 200, variazione 4704. anno 1987.

\*Precisazioni: Nella sezione D della nota di trascrizione viene precisato che l'immobile sito in Comune di Milano nel complesso immobiliare avente accessi da via Padova nnn93-95 e via Cavezzali 9 – autorimessa al piano interrato – individuata con le porzioni A e B della scheda di variazione dell'unità distinta al NCEU foglio 210 mapp.200, presentata all'UTE il 25 -02-1987 n. 4704.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

5

Giudice: Dott. ssa [redacted]  
Custode giudiziario: [redacted]  
Esperto: Arch. [redacted]



#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** il fascicolo edilizio richiesto con accesso agli atti presso il Comune di Milano per la verifica dell'elaborato del progetto, non è stato rinvenuto; dal sistema informativo si è potuto estrarre solo copia delle licenze.

4.3.2. **Conformità catastale:** la planimetria è conforme allo stato di fatto.

#### 5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI

Spese condominiali gestione 2015-2016 = € 12.130,57

Spese condominiali gestione 2016-2017 = € 11.875,67

Spese debitorie al 31-08-2017 € 68.964,00

Le spese straordinarie previste sono relative all'adeguamento per la centrale termica corrispondenti a € 1.800.

Si evince dal regolamento di condominio che le eventuali spese di rifacimento dell'impermeabilizzazione soprastante l'unità immobiliare sono a carico dell'autorimessa (All. G).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuale proprietario:

[redacted] proprietario per quota di 1/1, in forza di atto di Atto di fusione con Società [redacted] atto n.rep. 15627/10599 del 10-09-2007, a firma del notaio [redacted] (Milano), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1, in data 08-07-2008 ai nn.41288/24880;

##### 6.2 Precedente proprietario (nel ventennio):

[redacted] proprietario per quota di 1/1, in forza di atto di atto di compravendita del 18-10-1988, nel quale acquistava porzione B mappale 200, foglio 201 (denuncia per frazionamento presso UTE il 25 02-1987 al n. 4704); atto di compravendita n.rep. 50418, a firma del notaio [redacted] [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1, in data 11-11-1988 ai nn.46421/31298 (All.E1);

[redacted] proprietario per quota di porzione A, mappale 200, foglio 201, (denuncia per frazionamento presso UTE il 25 02-1987 al n. 4704), in forza di atto di atto di compravendita del 02-03-1987 n.rep. 46371, a firma del notaio [redacted] (Milano), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1, in data 20-03-1987 ai nn.15760/11206 (All.E 2).

#### 7. REGOLARITA' EDILIZIA:

##### 7.1. Pratiche edilizie

Dalla consultazioni eseguite presso il Comune di Milano in via Bernina,12, si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza per opere edilizie n. 2919 del 08-07-1960**, rilasciata dal Comune di Milano alla [redacted] via Cavezzali 5-7-9. Costruzione di cinque fabbricati di nove piani e uno di sette piani fuori terra ad uso di abitazione con annessa autorimessa.
- **Licenza per opere edilizie n. 3294 del 04-12-1963**, rilasciata dal Comune di Milano alla [redacted] per via Padova 95, via Cavezzali 5-7-9. Modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate nella licenza n. 2919 del 08-07-1960.

L'accesso ai fascicoli delle suddette pratiche è stato richiesto presso il Comune di Milano in data 07-09-2017, PG 397521/2017;

Atti di fabbrica relativi alle licenze e all'abitabilità non reperiti.

Si allega la lettera di risposta del Comune di Milano (All.D).

6

Giudice: Dott. ssa [redacted]  
Custode giudiziario: Avv. [redacted]  
Esperto: Arch. [redacted]



**7.2 Certificato prevenzione incendi -**

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano si è potuto evincere l'ultimo Certificato di prevenzione incendi, di cui alla pratica n. 323127, rilasciato ad [REDACTED] con validità dal 15-06-2011 al 15-06-2017, per l'attività di autorimessa con numero di autoveicoli > 50 fino a 300 (All. D). Il certificato risulta scaduto e pertanto non può essere svolta l'attività del garage. Il custode giudiziario dell'immobile ha richiesto in merito l'intervento della Polizia di Stato commissariato di Villasangiovanni e dei VV.FF. con pec del 1° febbraio 2018.

**7.3 Destinazione urbanistica**

La destinazione urbanistica dell'area in cui è inserito l'immobile prevista dal PGT, è ambito ARU, ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II, Capo III), contraddistinto da tessuti di rinnovamento urbano, con allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo. Riferimento al piano delle regole N.T.A. di cui all'art 17.2.a.

**8. Descrizione unità immobiliare di cui al punto A**

- A. Piena proprietà (1/1) di unità immobiliare ad uso autorimessa garage sita in Milano, Via Padova 95, con accesso carraio dalla via Cavezzali 9, ubicato al piano sotterraneo primo, L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 2088, circa.

Identificato in Catasto come segue:**descrizione:**

**Comune di Milano** – via Padova 95 – piano S1.

**Foglio 201; Mappale 200, Cat C/6; z.c.3, classe 7, consistenza 2265 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: m<sup>2</sup>2265; rendita € 13.218,45.**

Coerenze del locale ad uso deposito da nord in senso orario:

terrapieno, proprietà di via Cavezzali 9, passaggi comuni, terrapieno.

Si accede al garage interrato mediante ingresso carraio posto in via Cavezzali n°9, che immette nella rampa di accesso di proprietà esclusiva con barriera a sollevamento per l'ingresso degli automezzi.

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti locali ed aree a parcheggio:

locale, posto a sinistra della rampa d'ingresso, adibito a reception e ufficio con servizi e scala a chiocciola di accesso al giardino;

cortile posto centralmente all'unità immobiliare che da accesso alle due grandi aree di parcheggio, a un locale adibito ad officina e ad altri locali di servizio adibiti al parcheggio dei motoveicoli e a deposito. L'altezza interna media è di cm 370, nell'ufficio cm 330.

Si rileva che l'immobile non è ristrutturato e le condizioni di manutenzione sono mediocri; il cemento, in particolare in corrispondenza dei lucernari sovrastanti le aree destinate al parcheggio dei veicoli, presenta stati di deterioramento dovuto alle infiltrazioni dal giardino soprastante e i vetri di chiusura sono in parte rotti.

La superficie della pavimentazione delle aree a parcheggio, costituita da piastrelle di gres, risulta in parte degradata; pavimentazione dell'ufficio in mattonelle di marmo.

Pavimentazione del cortile costituita da cubetti di porfido, il cui stato di conservazione è discreto.



Portoni di chiusura dei locali sono a scorrimento, in ferro e vetro.  
 Cancelli in ferro a due ante sulla rampa all'ingresso della proprietà e barriera di ingresso a sollevamento telecomandata.  
 L'ufficio è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato (gestito dall'amministrazione del supercondominio). L'unità necessita di interventi di ristrutturazione.

## 8.1 Consistenza

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano seminterrato</b>					
Locale ufficio	60,00	1,00	60,00		mediocri
Aree parcheggio autorimessa e officina	1988,00	1,00	1988,00		mediocri
Cortile	163,00	0,10	16,30		discrete
Rampa accesso	112,00	0,10	11,20		mediocri
Aree accessorie cavevi	260,00	0,05	13,00		
<b>Totale</b>			<b>2088,50</b>		
<b>Totale Arr.</b>			<b>2088,00</b>		

## 8.2 Caratteristiche descrittive immobile:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento
<i>Muratura (struttura):</i>	pareti perimetrali controterra rivestite con intonaco a civile e parzialmente vernice condizioni: mediocri
<i>Copertura</i>	tipologia: piana con area a giardino soprastante (solai in c.a.)
<i>Infissi interni, porte (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente, legno, legno e vetro (porta ufficio, servizi)
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre in ferro e vetro, scorrevoli.
<i>Pavimenti:</i>	Materiale: piastrelle gres Condizioni: da ripristinare

Giudice: Dott. [redacted]  
 Custode giudiziario: [redacted]  
 Esperto: A. [redacted]





Rivestimenti: intonaco e parzialmente in vernice, locali officina e servizi con piastrelle in ceramica

Porte di ingresso garage in ferro e vetro e divisorie:

cancello di ingresso in ferro

del garage:

barriera di ingresso a sollevamento: automatizzata

Antifurto (componente edilizia): non presente

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ristrutturato  
Certificazioni: non conosciute

Fognatura (impianto): tipologia: separata  
tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia

Idrico (impianto): Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Servizi: antibagno con lavabo, locale w.c.

Termico (impianto): esistente nel locale ufficio, tipologia: centralizzato

Certificazione energetica: non esistente

Condizionamento (componente edilizia): non esistente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 9.1 Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è mediocre. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale e dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. La valutazione mediante l'applicazione di una stima analitico-sintetica prende in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzate nella relazione.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

- metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 8.2.;
- metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a compravendite di

9

Giudice: Dott. ssa  
Custode giudiziario:  
Esperto:



immobili quali garage-autorimesse a uso pubblico e fabbricati assimilabili quali depositi- magazzini, eseguite recentemente nella zona e in aree periferiche similari.

Inoltre, si è tenuto in considerazione il fatto che l'unità immobiliare necessita di una completa ristrutturazione, che viene computata prevedendo le seguenti principali opere edili: demolizioni e ricostruzioni di pavimentazioni locali garage, ufficio e nuovi servizi completi di sanitari, impermeabilizzazione copertura e lucernari, rimessa in pristino del terreno sovrastante la copertura con drenaggio e rifacimento del manto erboso, rifacimento rampa, impianto di raccolta acqua e oli, caditoie; rifacimento portoni e porte, verniciature pareti soffitti e ferri, revisione impianto elettrico. Per le suddette opere si stima un valore di € 400.000,00, circa. Pertanto si ritiene equo detrarre dal prezzo di mercato base per immobili in condizioni normali il costo dell'eventuale suddetta ristrutturazione.

Pertanto, assunto che le quotazioni medie per gli immobili assimilabili, vengono stimate intorno a € 650/m<sup>2</sup>, per l'unità immobiliare in oggetto, considerate tutte le caratteristiche analizzate nella relazione e dettratti i costi dell'eventuale ristrutturazione, si reputa equo attribuire il valore di € 450/m<sup>2</sup>.

## 9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - o Rilevazione prezzi di mercato TeMA - Camera di commercio 1° semestre 2017 - Prezziario Imm.re di Milano e provincia

## 9.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage autorimessa	2.088,00	€ 944.550,00	€ 944.550,00
<b>Totale</b>			€ 944.550,00	€ 944.550,00

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, come da disposizione del G.E.:	- € 47.227,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

## 9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile locato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 897.322,50
Arrotondamento del valore	<b>€ 895.000,00</b>

Milano, 30 gennaio 2018

L'esperto

10

Giudice: \_\_\_\_\_  
 Custode giudiziario: \_\_\_\_\_  
 Esperto: \_\_\_\_\_



ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 1
- B.1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
- B.2.) DOCUMENTAZIONE CATASTALE : VISURE STORICA PER IMMOBILE E PER NOMINATIVO
- C) PIANTA ED ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) LICENZA EDILIZIA, LETTERA DEL COMUNE DI MILANO  
E CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI VV.FF.
- E.1) ATTO DI PROVENIENZA 02-03-1987 PORZIONE "A" (compravendita)
- E.2) ATTO DI PROVENIENZA 18-10-1988 PORZIONE "B" (compravendita)
- F) INQUADRAMENTO URBANISTICO
- G) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- H) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- I) ATTESTAZIONE INVII PERIZIA



Giudice: Dott. [REDACTED]  
Custode giudiziario: [REDACTED]  
Esperto: [REDACTED]



[REDACTED]  
Architetto

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott.ssa [REDACTED]

**R.G.E. 852/2012**

Causa promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**Oggetto : SUPPLEMENTO DI PERIZIA INERENTE ATTIVITA' PER  
CORREZIONE DI IRREGOLARITA' CATASTALI**

La sottoscritta [REDACTED], con studio in Milano, [REDACTED],  
iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 6890 e all'Albo dei  
Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n° 9148, con ordinanza della  
S.V.I. veniva nominata esperto nella causa in epigrafe, il 19-07-2017  
prestava giuramento di rito e in data 13-02-2018 depositava la perizia.

Premesso che,

nella suddetta perizia sono state evidenziate per l'immobile ubicato in  
Milano, via Padova n°95, ad uso autorimessa, le seguenti irregolarità  
catastali:

1. per gli immobili indicati nella visura con intestazione sulla società  
[REDACTED] di cui al mappale 200 sub 101 e sub 102,  
non esiste la corrispondenza con gli elaborati planimetrici;
2. nella visura eseguita sull'immobile riferito al foglio 20, mappale 200,  
esiste la corrispondenza planimetrica, ma l'intestazione risulta essere  
del precedente intestatario [REDACTED]

A seguito dei suddetti errori riscontrati, la scrivente ha richiesto presso  
l'Ufficio del Territorio, la visura del fascicolo cartaceo relativo all'immobile  
di via Padova, 95, al fine di esaminarne la documentazione.

Dopo avere effettuato le ulteriori indagini e sentito l'Ufficio preposto dei  
servizi catastali, la sottoscritta non ha ritenuto necessario istruire presso  
l'Ufficio Provinciale di Milano del Territorio la complessa pratica catastale  
per la variazione di categoria dell'immobile, censito come C/6 anziché D/8,  
ma ha compilato e protocollato presso l'Ufficio l'istanza di revisione  
fabbricati, al fine di correggere le irregolarità riscontrate per le unità  
immobiliari duplicate.



Sonia Clea Papette,  
Architetto

Si allega copia del protocollo dell'Ufficio Provinciale del Territorio-Servizi  
Catastali.

Milano, 6 novembre 2018

L'esperto nominato

[Redacted signature]

All 1 Copia protocollo Ufficio Provinciale del Territorio di Milano

20129 - Milano - Via [Redacted]

PEC Tribunale di Milano: [Redacted]

02 892900

Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fd141

Firmato Da: [Redacted]

