

TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 589/2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05 marzo 2018 alle ore 12.00

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto 1 – Laboratorio con terrazzo al piano terzo

Lotto 2 – Box ampio

Lotto 3 - Box

Integrazione del 27/02/2018 a sostituzione
di ogni precedente versione

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in

Milano - Via C. Gluck 13

Telefono: 0 236 508 735

Email: mazzeo@aarch-mi.com

Pec: mazzeo.10374@oamilano.it





RIEPILOGO

Per i **3 LOTTI** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)		
VALORE DI MERCATO del lotto 1	131,01	95,23	€ 107.300,00	se libero
<i>Laboratorio P3 - foglio 572, particella 287, subalterno 715</i>			€ 87.475,00	se occupato
VALORE DI MERCATO del lotto 2	25,90	25,90	€ 27.310,00	se libero
<i>Box S1 - foglio 572, particella 287, subalterno 25</i>			€ 20.482,50	se occupato
VALORE DI MERCATO del lotto 3	15,30	15,30	€ 18.000,00	se libero
<i>Box S1 - foglio 572, particella 287, subalterno 28</i>			€ 13.500,00	se occupato



INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti

LOTTO 1.....	5
VALORE DI MERCATO.....	7
<i>SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA</i>	8
Laboratorio.....	9
LOTTO 2.....	16
VALORE DI MERCATO.....	18
<i>SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA</i>	19
Box.....	20
LOTTO 3.....	26
VALORE DI MERCATO.....	28
<i>SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA</i>	29
Box.....	30

si completa dei seguenti allegati

- all. A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali
- all. B) Contratti di locazione
- all. C) Fotografie interne ed esterne
- all. D) Atto di provenienza
- all. E) Certificazione Energetica
- all. F) Planimetrie
- all. G) Nomina del perito estimatore

ed è sottoscritta in fede dal sottoscritto esperto in
Milano, li 27 febbraio 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo



TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 589/2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05 marzo 2018 alle ore 12.00

promossa da:

U [REDACTED]

contro:

P [REDACTED]

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO 1

Laboratorio con terrazzo al piano terzo di un condominio di recente costruzione
a sud-ovest di Milano

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono: 0236508735
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it





VALORE DI MERCATO

Per il **LOTTO 1** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)		
VALORE DI MERCATO del lotto 1 <i>Laboratorio P3</i>	131,01	95,23	€ 107.202,67	
VALORE DI MERCATO del LOTTO 1 <i>Laboratorio P3</i>	131,01	95,23	€ 107.300,00	se libero
<i>(arrotondato per eccesso al centinaio di euro)</i>			€ 80.475,00	se occupato



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

1. DESCRIZIONE

LOTTO 1

Composto da

- **Lotto** - Laboratorio - P3

Indirizzo: Via Walter Tobagi 8 – Milano- 20 143

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: foglio 572, particella 287, subalterno 715, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 2.149,75

2. STATO DI POSSESSO

Lotto - Laboratorio - P3

L'immobile risulta disabitato ma si segnala contratto di locazione trascritto in data antecedente al pignoramento, con locatore SAMA Immobiliare.

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Lotto** - Laboratorio - P3

Catastale: non conforme

Edilizia: non conforme

Urbanistica: non conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Lotto** - Laboratorio - P3

costruzione di recente edificazione

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Lotto** - Laboratorio - P3

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Da ricerche effettuate al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo alla S [REDACTED] quale Dante Causa, risulta un contratto di locazione registrato presso l'UT di Napoli 3 al n. 4911 serie 3T nel 2016.

6. CREDITORI ISCRITTI

- **Lotto** - Box - S1

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]

7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Lotto** - Box - S1

Nessuno

8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Lotto** - Box - S1

Verificata la continuità delle trascrizioni



- Lotto 1 -

Laboratorio

(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via Walter Tobagi 8 - Milano – 20 143

Piano

Piano Terzo

Identificazione catastale

Comune di Milano

foglio 572, particella 287, subalterno 715

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]

Altri comproprietari: Nessuno

Con sentenza traslativa del Tribunale di Monza sez Desio del 4.10.2011 n. 2262 trascritta il 26.3.2012 ai n.ri 15 230/11 046 veniva disposto il trasferimento dei beni in oggetto a S [REDACTED] [REDACTED] 4 per la quota intera di piena proprietà, subordinando il trasferimento al pagamento di quanto ancora dovuto da parte di S [REDACTED] [REDACTED] con accollo di mutuo. La sentenza ordinava a [REDACTED] [REDACTED] svolgere gli adempimenti necessari al frazionamento della quota di mutuo pari al residuo prezzo ancora dovuto. Non si riscontra avveramento della condizione a margine della suddetta zona.

Atto di provenienza e precedenti proprietari

L'unità immobiliare è il risultato di nuova edificazione. I dati a seguire riguardano l'acquisto delle preesistenze da parte del debitore esecutato.

[REDACTED]

Con atto di compravendita in autentica notaio Maria Bellezza del 25/7/2006 n. 70 708/6188 trascritto il 28/7/2006 ai n.ri 62917/36 080 la società S [REDACTED] [REDACTED] vendeva i beni al fg. 572 mapp. 287/14 – 287/25 – 287/28 – 287/29 alla S [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 3 per la quota intera di proprietà.

Come si legge nell'atto di provenienza "quanto in contratto è venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ben noto alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive".

S [REDACTED]

Con atto di permuta in autentica Notaio Francesco Paolo Rivera del 25/11/2003 n. 170 632/13 442 trascritto il giorno 11/12/2003 ai n.ri 97 404/62 715 la società L [REDACTED] [REDACTED] CUR [REDACTED] [REDACTED] la quota intera di piena proprietà sul bene censito al catasto fabbricati lotto edificabile al fg. 572 mapp. 27-217 che, in forza di frazionamento, hanno assunto i seguenti dati: Foglio 572, particelle 286 e 287.



L [redacted] A.S.

Con atto di compravendita in autentica notaio Italo Tarsia del 28/10/1988 n. 282072 trascritto il 25/11/1988 ai n.ri 48959/33140 C [redacted] O nato a Milano il [redacted] vendeva la striscia di terreno censito al fg. 572 mapp. 217 – 218 – 217 1/2 al [redacted] C [redacted] b per la quota di intera proprietà.

L [redacted]

Con atto di compravendita in autentica notaio Italo Tarsia del 3/03/1980 n. 196440 trascritto il 21/03/1980 ai n.ri 12494/10385 C [redacted] S vendeva, unitamente al altro fabbricato, area cortilizia censita al fg. 572 mapp. 27/a di a 14.40 36/a di are 0.10 27 1/2 di a 0.40

L [redacted] b per la quota di intera proprietà.

Eventuali acquisti ereditari non trascritti

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio

Confini

Confini come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott.ssa Maria Bellezza:

Coerenze in contorno: “strada comunale Walter Tobagi, strada privata, sub. 13 loft., sub.1 parti comuni, altra proprietà”.

DESCRIZIONE

Il bene staggito

Il bene staggito è costituito da un'unità immobiliare catastalmente individuata come ufficio (cat, A10) seppure dai titoli edilizi autorizzativi essa risulti avere quale destinazione d'uso quella di “laboratorio”. Essa è in parte finestrata, dotata di un bagno e di un terrazzo.

Ad essa si accede da un disimpegno condiviso con altra unità.

Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi

L'unità si trova al terzo piano di un condominio di recente edificazione, a Milano in via Walter Tobagi, al numero 8 (GPS 45°26'24.00"N 9°08'44.74"E), servito da un corpo scale con ascensore. Il contesto, in cui lo stabile si inserisce, è quello del quartiere Barona, area residenziale nella periferia sud-ovest della città.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (800 m), Poste (,1,2 km), Scuola Primaria (950 m), Ospedale San Paolo (1,7 km), Centro sportivo (1,7 km), Autofficina (120 m).

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 95 (25 m), Fermata Autobus 325 e 351 (850 m), Fermata tram 2 (850 m), fermata metropolitana Linea Rossa Famagosta (2,2 km).

Accesso e sopralluogo dell'esperto

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 20 dicembre 2017, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Walter Tobagi, dove si trova lo stabile entro cui si situa l'immobile colpito dal pignoramento.

STATO DI POSSESSO

Occupanti e contratti

L'immobile risulta disabitato ma si segnala contratto di locazione trascritto in data antecedente al pignoramento, con lo [redacted]



Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati ai debitori esecutati ha restituito esito negativo. Tuttavia, da ricerche effettuate al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo a [REDACTED] quale Dante Causa, risulta un contratto di locazione registrato presso l'UT di Napoli 3 al n. 4911 serie 3T nel 2016.

Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate dall'ufficio del territorio di Milano 5 e copia del contratto di locazione.

Congruietà del canone ed eventuale indennità di occupazione

Dato che il contratto di locazione comprende differenti immobili, non è stato possibile verificare la congruità del canone di locazione del singolo immobile staggiato; d'altra parte, si stima in €700,00 mensili l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Servitù di passo pedonale e carraio a favore delle aree e degli edifici confinanti di cui ai mappali già 17-18-19-21 del foglio 572 costituita con atto Notaio Giovanni Lainati in data 26 giugno 1957 n. 114527/7280 di rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 13 luglio 1957. Le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per detta servitù di passo saranno a carico del condominio di via W. Tobagi n. 8 e della già "Cascina Varesinetta".

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Domanda giudiziale trascritta a Milano 1 il 10.11.2008 ai n.ri 81 319/56 547 e successiva nota in rettifica del 23/02/2009 ai n.ri 8522/5292

in forza di atto del Tribunale di Desio del 24.10.2008 n. 11 426 a favore di [REDACTED] al fine di accertare e dichiarare gli inadempimenti contrattuali relativi al preliminare di vendita del 8.3.2007 e del 31.3.2008.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria;

iscritta a Milano 1 in data 28/07/2006 ai n.ri 62 918/14 280

in forza di mutuo a rogito Notaio Maria Bellezza del 25.7.2006 n. 70 710/6190 per complessivi Euro 7.500.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 5.000.000,00 durata anni 25,

a favore di B [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in P [REDACTED]

[REDACTED]

contro P [REDACTED] per la quota di intera proprietà.

Annotata di frazionamento in quota in data 5/10/2007 ai n.ri 76 497/14 207 in forza di atto a rogito notaio Maria Bellezza del 5/09/2007 n. 71 790/6751,

- al lotto 3 veniva associato il mapp. 287/14 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00

- al lotto 8 veniva associato il mapp. 287/25 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00

- al lotto 10 veniva associato il mapp. 287/28 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00

- al lotto 11 veniva associato il mapp. 287/29 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00

- domanda giudiziale

trascritta a Milano 1 il 10/11/2008 ai n.ri 81 319/56 547 e successiva nota in rettifica del 23/02/2009 ai n.ri 8522/5292



in forza di atto del Tribunale di Desio del 24/10/2008 n. 11426 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzata, al fine di accertare e dichiarare gli inadempimenti contrattuali relativi al preliminare di vendita del 8/03/2007 e del 31/03/2008

Pignoramenti:

- Pignoramento;

atto esecutivo trascritto a Milano l'11.3.2017 ai n.ri 17400/11599

in forza del verbale di pignoramento emesso dall'UNEP di Milano in data 22.2.2017 n. 2057.

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

contro F [REDACTED] per la quota di intera proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

Alla luce dei rilievi effettuati, l'immobile risulta conforme alla scheda catastale sul piano planimetrico. Tuttavia catastalmente esso risulta descritto quale ufficio seppure dai titoli edilizi esso risulterebbe invece un laboratorio e ciò comporterebbe la presentazione di Documento Catasto Fabbricati a correzione. In tale occasione potranno anche essere meglio rappresentate alcune incongruenze tra lo stato rilevato e la scheda planimetrica catastale attuale (all. F) . Di ciò si è tenuto conto nella stima.

Conformità edilizia

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

PG: 116.517.400/2003 del 15 luglio 2003

Oggetto: Demolizione corpo esistente-realizzazione nuovo corpo di fabbrica pluripiano di cui 2 piani interrati ad uso box e laboratori al 1-2-3-4-5-P

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA Progr.: 6749/2006

Oggetto: varianti alla DIA PG: 116.517.400/2003

n. 000180 / 2016 rilasciato il 29/09/2016 e relativa FINE LAVORI e richiesta di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PG: 101429/2017 del 01 marzo 2017

- SCIA PG: 336808/2014 del 22 maggio 2014

Oggetto: Frazionamento di un laboratorio in due laboratori più piccoli

Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione visionata presso gli uffici tecnici comunali, si può affermare che l'immobile è conforme dal punto di vista edilizio ma risulterebbe legittima la destinazione d'uso a laboratorio e non ad ufficio come, catastalmente indicato. Ciò segnalando pure che il frazionamento effettuato con la SCIA di cui sopra risulta antecedente alla chiusura dei lavori delle pratiche edilizie in essere (DIA e variante in PdC in sanatoria), creando una discontinuità sul piano temporale che potrebbe averla inficiata e rendere necessaria una ulteriore presentazione di PdC in sanatoria. In tale occasione potranno anche essere meglio rappresentate alcune incongruenze tra lo stato rilevato e i disegni visionati in comune (all. F) . Di ciò si è tenuto conto nella stima.



Conformità urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica considerato l'immobile quale laboratorio e non ufficio, come catastalmente indicato. Di ciò si è tenuto conto nella stima.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- Sentita l'amministrazione condominiale è stato possibile determinare in € 5.406,38 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 225 €/mese.
- Alla stesura della presente si rilevavano spese condominiali insolute per un totale di € 4.699,94.
- Millesimi di proprietà: 46,034/1000

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale non risulta l'esistenza di APE registrato.

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

Accessibilità

L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Caratteristiche costruttive

Infissi esterni in PVC e/o metallo

condizioni: buone

Infissi interni in legno

condizioni: buone

Pavimenti in parquet e piastrelle

condizioni: buone

Rivestimenti, intonaci ed imbiancature e piastrelle

condizioni: buone

Impianti

Citofonico

tipologia: audio/video

Riscaldamento e acqua calda sanitaria

tipologia: Caldaia a gas

Condizionamento

tipologia: monosplit con unità esterna

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di



regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Laboratorio	85,70	1,00	85,70
Terrazzo (superficie fino a 25 mq)	25	0,30	7,50
Terrazzo (superficie oltre a 25 mq)	20,31	0,10	2,03
	131,01		95,23

Valore per metro quadro e a corpo

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire. Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2017

Zona: Milano Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Tipo di destinazione: Laboratorio

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Dati pubblicati da TeMA - Camera di Commercio di Milano

rilevazioni 2° sem 2016;

Zona 45: Barona - Famagosta

Tipo di destinazione: Laboratorio

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

Valore di mercato (€/mq): **1.300,00**

Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore a corpo	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Laboratorio con terrazzo	131,01	95,23	€ 1.300,00	€ 123.799,00



Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 123.799,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	- 6.189,95	€ 117.609,05
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	5.406,38	- 5.406,38	€ 112.202,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	5.000,00	0	€ 107.202,67
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 107.202,67
VALORE DI MERCATO del lotto 1			€ 107.202,67
Laboratorio -P3			



TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 589/2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05 marzo 2018 alle ore 12.00

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO 2

Box ampio al piano interrato di un condominio di recente
costruzione a sud-ovest di Milano

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono: 0236508735
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it





VALORE DI MERCATO

Per il **LOTTO 2** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)		
VALORE DI MERCATO del lotto 2 <i>Box S1</i>	25,90	25,90	€ 27.310,00	
VALORE DI MERCATO del LOTTO 1 <i>Box S1</i>	25,90	25,90	€ 27.310,00	se libero
<i>(arrotondato per eccesso al centinaio di euro)</i>			€ 20.482,50	se occupato



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

1. DESCRIZIONE

LOTTO 2

Composto da

- **Lotto - Box - S1**

Indirizzo: Via Walter Tobagi 8 – Milano- 20 143

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

Dati Catastali: foglio 572, particella 287, subalterno 25, categoria C/6, classe 7, consistenza 24 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 140,06

2. STATO DI POSSESSO

Lotto - Box - S1

L'immobile risulta disabitato ma si segnala contratto di locazione trascritto in data antecedente al pignoramento, con locatore SAMA Immobiliare.

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Lotto - Box - S1**

Catastale: conforme

Edilizia: conforme

Urbanistica: conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Lotto - Box - S1**

costruzione di recente edificazione.

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Lotto - Box - S1**

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Da ricerche effettuate al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo alla [REDACTED] ale Dante Causa, risulta un contratto di locazione registrato presso l'UT di Napoli 3 al n. 4911 serie 3T nel 2016.

6. CREDITORI ISCRITTI

- **Lotto - Box - S1**

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]

7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Lotto - Box - S1**

Nessuno

8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Lotto - Box - S1**

Verificata la continuità delle trascrizioni



- Lotto 2 -

Box

(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via Walter Tobagi 8 - Milano – 20 143

Piano

Piano Primo Interrato

Identificazione catastale

Comune di Milano

foglio 572, particella 287, subalterno 25

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di S [REDACTED]
[REDACTED] 4

Altri comproprietari: Nessuno

Con sentenza traslativa del Tribunale di Monza sez Desio del 4.10.2011 n. 2262 trascritta il 26.3.2012 ai n.ri 15 230/11 046 veniva disposto il trasferimento dei beni in oggetto a [REDACTED] per la quota intera di piena proprietà, subordinando il trasferimento al pagamento di quanto ancora dovuto da parte di [REDACTED]. La sentenza ordinava a [REDACTED] svolgere gli adempimenti necessari al frazionamento della quota di mutuo pari al residuo prezzo ancora dovuto. Non si riscontra avveramento della condizione a margine della suddetta zona.

Atto di provenienza e precedenti proprietari

L'unità immobiliare è il risultato di nuova edificazione. I dati a seguire riguardano l'acquisto delle preesistenze da parte del debitore esecutato.

[REDACTED]
Con atto di compravendita in autentica notaio Maria Bellezza del 25/7/2006 n. 70 708/6188 trascritto il 28/7/2006 ai n.ri 62917/36 080 la società S [REDACTED] vendeva i beni al fg. 572 mapp. 287/14 – 287/25 – 287/28 – 287/29 alla società F [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota intera di proprietà.

Come si legge nell'atto di provenienza "quanto in contratto è venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ben noto alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive".

[REDACTED]
Con atto di permuta in autentica Notaio Francesco Paolo Rivera del 25/11/2003 n. 170 632/13 442 trascritto il giorno 11/12/2003 ai n.ri 97 404/62 715 la società [REDACTED] assegnava alla società S [REDACTED] la quota intera di piena proprietà sul bene censito al catasto fabbricati lotto edificabile al fg. 572 mapp. 27-217 che, in forza di frazionamento, hanno assunto i seguenti dati: Foglio 572, particelle 286 e 287.



Dante Causa, risulta un contratto di locazione registrato presso l'UT di Napoli 3 al n. 4911 serie 3T nel 2016.

Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate dall'ufficio del territorio di Milano 5 e copia del contratto di locazione.

Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione

Dato che il contratto di locazione comprende differenti immobili, non è stato possibile verificare la congruità del canone di locazione del singolo immobile staggito; d'altra parte, si stima in € 150,00 mensili l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Servitù di passo pedonale e carroia a favore delle aree e degli edifici confinanti di cui ai mappali già 17-18-19-21 del foglio 572 costituita con atto Notaio Giovanni Lainati in data 26 giugno 1957 n. 114527/7280 di rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 13 luglio 1957. Le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per detta servitù di passo saranno a carico del condominio di via W. Tobagi n. 8 e della già "Cascina Varesinetta".

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Domanda giudiziale trascritta a Milano 1 il 10.11.2008 ai n.ri 81319/56547 e successiva nota in rettifica del 23/02/2009 ai n.ri 8522/5292

in forza di atto del Tribunale di Desio del 24.10.2008 n. 11426 a favore di S [REDACTED]
S [REDACTED] al fine di accertare e dichiarare gli inadempimenti contrattuali relativi al preliminare di vendita del 8.3.2007 e del 31.3.2008

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria;

iscritta a Milano 1 in data 28/07/2006 ai n.ri 62918/14280

in forza di mutuo a rogito Notaio Maria Bellezza del 25.7.2006 n. 70710/6190 per complessivi Euro 7.500.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 5.000.000,00 durata anni 25,

[REDACTED]
[REDACTED]
contro P [REDACTED] per la quota di intera proprietà.

Annotata di frazionamento in quota in data 5/10/2007 ai n.ri 76497/14207 in forza di atto a rogito notaio Maria Bellezza del 5/09/2007 n. 71790/6751,

- al lotto 3 veniva associato il mapp. 287/14 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00

- al lotto 8 veniva associato il mapp. 287/25 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00

- al lotto 10 veniva associato il mapp. 287/28 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00

- al lotto 11 veniva associato il mapp. 287/29 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00

- domanda giudiziale

trascritta a Milano 1 il 10/11/2008 ai n.ri 81319/56547 e successiva nota in rettifica del 23/02/2009 ai n.ri 8522/5292



in forza di atto del Tribunale di Desio del 24/10/2008 n. 11426 a favore di S [REDACTED]
S [REDACTED] sopra generalizzata, al fine di accertare e dichiarare gli inadempimenti contrattuali relativi
al preliminare di vendita del 8/03/2007 e del 31/03/2008

Pignoramenti:

- Pignoramento;

atto esecutivo trascritto a Milano 1 il 14.3.2017 ai n.ri 17400/11599

in forza del verbale di pignoramento emesso dall'UNEP di Milano in data 22.2.2017 n. 2057.

a favore di U [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

contro F [REDACTED] per la quota di intera proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

Alla luce dei rilievi effettuati, l'immobile risulta conforme alla scheda catastale, anche se si
segnala che non si rileva in sede di sopralluogo il divisorio tra il box e l'attiguo spazio comune.
Della sua ricostruzione si è tenuto conto nella stima.

Conformità edilizia

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

PG: 116.517.400/2003 del 15 luglio 2003

Oggetto: Demolizione corpo esistente-realizzazione nuovo corpo di fabbrica pluripiano di cui 2
piani interrati ad uso box e laboratori al 1-2-3-4-5-P

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA Progr.: 6749/2006

Oggetto: varianti alla DIA PG: 116.517.400/2003

n. 000180 / 2016 rilasciato il 29/09/2016 e relativa FINE LAVORI e richiesta di CERTIFICATO DI
AGIBILITÀ PG: 101429/2017 del 01 marzo 2017

Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione visionata presso gli uffici tecnici
comunali, si può affermare che l'immobile è conforme, anche se si segnala che non si rileva in
sede di sopralluogo il divisorio tra il box e l'attiguo spazio comune. Della sua ricostruzione si è
tenuto conto nella stima.

Conformità urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si
rileva la conformità urbanistica.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- Sentita l'amministrazione condominiale è stato possibile determinare in € 240,00 l'importo
presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali
mensili che si aggirano intorno a 10 €/mese.

- Alla stesura della presente si rilevavano spese condominiali insolute per un totale di € 501,70.

- Millesimi di proprietà: 1,937/1000



ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Non necessita per tipologia.

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

Accessibilità

L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili ma non ha le misure di un posto auto per disabili.

Caratteristiche costruttive

Porta d'ingresso in alluminio

condizioni: discrete

Pavimento in cemento

condizioni: discrete

Rivestimento in intonaco civile

condizioni: discrete

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Box	25,90	1,00	25,90
	25,90		25,90

Valore per metro quadro e a corpo

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire. Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2017

Zona: Milano Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Tipo di destinazione: Box

Tipologia: Box



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Dati pubblicati da TeMA - Camera di Commercio di Milano
rilevazioni 2° sem 2016;

Zona 45: Barona - Famagosta

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore di mercato min (€/corpo): 19.000,00

Valore di mercato max (€/corpo): 29.000,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

Valore di mercato (€/corpo): **30.000,00**

Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore a corpo	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Box	25,90	25,90	€ 30.000,00	€ 30.000,00
(pari a 1.158,30 €/mq)				

Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 30.000,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-1.500,00	€ 28.500,00
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	240,00	-240,00	€ 28.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0	-950	€ 27.310,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 27.310,00
VALORE DI MERCATO del lotto unico			€ 27.310,00
Box -S1			



TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 589/2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05 marzo 2018 alle ore 12.00

promossa da:

[REDACTED]

contro:

P [REDACTED]

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO 3

Box al piano interrato di un condominio di recente
costruzione a sud-ovest di Milano

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono: 0236508735
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it





VALORE DI MERCATO

Per il **LOTTO 3** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)		
VALORE DI MERCATO del lotto 3 <i>Box S1</i>	15,30	15,30	€ 17.914,00	
VALORE DI MERCATO del LOTTO 3 <i>Box S1</i>	15,30	15,30	€ 18.000,00	se libero
<i>(arrotondato per eccesso al centinaio di euro)</i>			€ 13.500,00	se occupato



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

1. DESCRIZIONE

LOTTO 3

Composto da

- **Lotto - Box - S1**

Indirizzo: Via Walter Tobagi 8 – Milano- 20 143

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

Dati Catastali: foglio 572, particella 287, subalterno 28, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 81,70

2. STATO DI POSSESSO

Lotto - Box - S1

L'immobile risulta disabitato ma si segnala contratto di locazione trascritto in data antecedente al pignoramento, con locatore SAMA Immobiliare.

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Lotto - Box - S1**

Catastale: conforme

Edilizia: conforme

Urbanistica: conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Lotto - Box - S1**

costruzione di recente edificazione.

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Lotto - Box - S1**

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Da ricerche effettuate al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo alla S [redacted] quale Dante Causa, risulta un contratto di locazione registrato presso l'UT di Napoli 3 al n. 4911 serie 3T nel 2016.

6. CREDITORI ISCRITTI

- **Lotto - Box - S1**

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

[redacted]
[redacted]

7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Lotto - Box - S1**

Nessuno

8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Lotto - Box - S1**

Verificata la continuità delle trascrizioni



- Lotto 3 -

Box

(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via Walter Tobagi 8 - Milano – 20 143

Piano

Piano Primo Interrato

Identificazione catastale

Comune di Milano

foglio 572, particella 287, subalterno 28

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di SAMA SRL con sede in NAPOLI - Proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: 07598720634

Altri comproprietari: Nessuno

Con sentenza traslativa del Tribunale di Monza sez Desio del 4.10.2011 n. 2262 trascritta il 26.3.2012 ai n.ri 15230/11046 veniva disposto il trasferimento dei beni in oggetto a S [redacted] [redacted] per la quota intera di piena proprietà, subordinando il trasferimento al pagamento di quanto ancora dovuto da parte di [redacted] [redacted] suo. La sentenza ordinava a [redacted] [redacted] di svolgere gli adempimenti necessari al frazionamento della quota di mutuo pari al residuo prezzo ancora dovuto. Non si riscontra avveramento della condizione a margine della suddetta zona.

Atto di provenienza e precedenti proprietari

L'unità immobiliare è il risultato di nuova edificazione. I dati a seguire riguardano l'acquisto delle preesistenze da parte del debitore esecutato.

F [redacted]

Con atto di compravendita in autentica notaio Maria Bellezza del 25/7/2006 n. 70708/6188 trascritto il 28/7/2006 ai n.ri 62917/36080 la società [redacted] [redacted] vendeva i beni al fg. 572 mapp. 287/14 – 287/25 – 287/28 – 287/29 alla società F [redacted] [redacted] codice fiscale: [redacted] per la quota intera di proprietà.

Come si legge nell'atto di provenienza "quanto in contratto è venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ben noto alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive".

[redacted]

Con atto di permuta in autentica Notaio Francesco Paolo Rivera del 25/11/2003 n. 170632/13442 trascritto il giorno 11/12/2003 ai n.ri 97404/62715 la società [redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted] la quota intera di piena proprietà sul bene censito al catasto fabbricati lotto edificabile al fg. 572 mapp. 27-217 che, in forza di frazionamento, hanno assunto i seguenti dati: Foglio 572, particelle 286 e 287.



Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo [redacted] quale Dante Causa, nessun contratto di locazione e/o di comodato, risulta registrato: tuttavia, [redacted] risulta un contratto di locazione registrato presso l'UT di Napoli 3 al n. 4911 serie 3T nel 2016. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate dall'ufficio del territorio di Milano 5 e copia del contratto di locazione.

Congruietà del canone ed eventuale indennità di occupazione

Dato che il contratto di locazione comprende differenti immobili, non è stato possibile verificare la congruità del canone di locazione del singolo immobile staggito; d'altra parte, si stima in € 150,00 mensili l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.
Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.
Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Servitù di passo pedonale e carraio a favore delle aree e degli edifici confinanti di cui ai mappali già 17-18-19-21 del foglio 572 costituita con atto Notaio Giovanni Lainati in data 26 giugno 1957 n. 114527/7280 di rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 13 luglio 1957. Le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per detta servitù di passo saranno a carico del condominio di via W. Tobagi n. 8 e della già "Cascina Varesinetta".

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Domanda giudiziale trascritta a Milano 1 il 10.11.2008 ai n.ri 81 319/56 547 e successiva nota in rettifica del 23/02/2009 ai n.ri 8522/5292 in forza di atto del Tribunale di Desio del 24.10.2008 n. 11 426 a favore di [redacted] S.R.L. al fine di accertare e dichiarare gli inadempimenti contrattuali relativi al preliminare di vendita del 8.3.2007 e del 31.3.2008.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria;

iscritta a Milano 1 in data 28/07/2006 ai n.ri 62918/14280

in forza di mutuo a rogito Notaio Maria Bellezza del 25.7.2006 n. 70 710/6190 per complessivi Euro 7.500.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 5.000.000,00 durata anni 25,

a favore di [redacted]

contro [redacted] per la quota di intera proprietà.

Annotata di frazionamento in quota in data 5/10/2007 ai n.ri 76 497/14 207 in forza di atto a rogito notaio Maria Bellezza del 5/09/2007 n. 71 790/6751,

- al lotto 3 veniva associato il mapp. 287/14 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00
- al lotto 8 veniva associato il mapp. 287/25 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00
- al lotto 10 veniva associato il mapp. 287/28 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00
- al lotto 11 veniva associato il mapp. 287/29 per capitale € 3.495.000,00 per ipoteca € 5.250.000,00

- domanda giudiziale

trascritta a Milano 1 il 10/11/2008 ai n.ri 81 319/56 547 e successiva nota in rettifica del 23/02/2009 ai n.ri 8522/5292



in forza di atto del Tribunale di Desio del 24/10/2008 n. 11426 a favore di S [REDACTED] E S.R.L. sopra generalizzata, al fine di accertare e dichiarare gli inadempimenti contrattuali relativi al preliminare di vendita del 8/03/2007 e del 31/03/2008

Pignoramenti:

- Pignoramento;

atto esecutivo trascritto a Milano 1 il 14.3.2017 ai n.ri 17400/11599

in forza del verbale di pignoramento emesso dall'UNEP di Milano in data 22.2.2017 n. 2057.

a favore di U [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

contro P [REDACTED] RL per la quota di intera proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

Alla luce dei rilievi effettuati, l'immobile risulta conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

PG: 116.517.400/2003 del 15 luglio 2003

Oggetto: Demolizione corpo esistente-realizzazione nuovo corpo di fabbrica pluripiano di cui 2 piani interrati ad uso box e laboratori al 1-2-3-4-5-P

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA Progr.: 6749/2006

Oggetto: varianti alla DIA PG: 116.517.400/2003

n. 000180 / 2016 rilasciato il 29/09/2016 e relativa FINE LAVORI e richiesta di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PG: 101429/2017 del 01 marzo 2017.

Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione visionata presso gli uffici tecnici comunali, si può affermare che l'immobile è conforme.

Conformità urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- Sentita l'amministrazione condominiale è stato possibile determinare in € 136,00 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 6 €/mese.

- Alla stesura della presente si rilevavano spese condominiali insolute per un totale di € 289,52.

- Millesimi di proprietà: 1,131/1000

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Non necessita per tipologia.

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

Accessibilità

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili



Caratteristiche costruttive

Porta d'ingresso in alluminio
condizioni: discrete
Pavimento in cemento
condizioni: discrete
Rivestimento in intonaco civile
condizioni: discrete

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Box	15,30	1,00	15,30
	15,30		15,30

Valore per metro quadro e a corpo

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire. Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio
Periodo: Semestre 1 - Anno 2017
Zona: Milano Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA
Tipo di destinazione: Box
Tipologia: Box
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00
Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Dati pubblicati da TeMA - Camera di Commercio di Milano
rilevazioni 2° sem 2016;
Zona 45: Barona - Famagosta
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare



Valore di mercato min (€/corpo): 19.000,00

Valore di mercato max (€/corpo): 29.000,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

Valore di mercato (€/corpo): **19.000,00**

Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore a corpo	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Box	15,30	15,30	€ 19.000,00	€ 19.000,00
			(pari a 1.241,83 €/mq)	

Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 19.000,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-950,00	€ 18.050,00
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	136,00	-136,00	€ 17.914,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0	0	€ 17.914,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 17.914,00
VALORE DI MERCATO del lotto unico Box S1			€ 17.914,00

