

Tribunale di Milano
II SEZIONE FALLIMENTARE

R.G. 43/2020

Sovraindebitamento: [REDACTED]

Giudice Fallimentare: **dott. FRANCESCO PIPICELLI**

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO

Box singolo in Milano – Via Friuli n. 15



perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

LOTTO UNICO - (BOX)

➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione del bene.

In Comune di Milano - Via Friuli n. 15, in complesso condominiale ma in corpo scattato con accesso carraio dalla Via Friuli, autorimessa singola.

1.1 Quote e tipologia del diritto.

- 1/2 in regime di comunione legale dei beni di [REDACTED]
- 1/2 in regime di comunione legale dei beni di [REDACTED]

1.2 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 1).

Intestati a:

- 1/2 in regime di comunione legale dei beni di [REDACTED]
- 1/2 in regime di comunione legale dei beni di [REDACTED]

Dati identificativi: Foglio 529 – particella 16 – subalterno 3

VIA FRIULI n. 15, piano T, Comune di MILANO, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 m², superficie catastale totale m² 12, rendita € 136,96

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e impianto meccanografico del 30/06/1987

1.3 Coerenze.

Dell'autorimessa al piano terra, da nord in senso orario: autorimessa proprietà di terzi; cortile comune; autorimessa proprietà di terzi; proprietà di terzi

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene - nessuna

➤ DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria della zona.

L'immobile è sito in zona periferica a sud-est del centro di Milano.

Fascia/zona: zona C20 – Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali di quartiere e centri commerciali

Collegamento alla rete autostradale: Svincolo di Melegnano (9,50 km)

2.2 Caratteristiche descrittive esterne ed interne

Il box auto oggetto della presente valutazione, è ubicato in corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra posto all'interno del cortile comune del complesso residenziale con accesso da Via Friuli 15 tramite cancello carraio. L'accesso al box dal cortile avviene tramite portone in ferro a doppio battente e con apertura manuale. Internamente l'autorimessa si presenta con pavimentazione in piastrelle di gres e pareti intonacate e superiormente tinteggiate; È presente d'impianto elettrico la cui regolarità alla normativa vigente non è stato possibile verificare. Stato di manutenzione generale: buono.

2.3 **Certificazioni energetica:** Non reperita. Immobile privo di riscaldamento

2.4 **Certificazioni di conformità degli impianti.** Non reperita

2.5 **Certificazioni di idoneità statica.** Non reperita

➤ **STATO OCCUPATIVO.**

3.1 **Detenzione del bene**

Su espressa dichiarazione del sig. Beggiano, temporaneamente il box è concesso in uso ad un amico.

➤ **PROVENIENZA**

4.1 **Attuali proprietari e precedenti.**

Proprietari dal 18/09/2001 ad oggi (attuali proprietari)

- 1/2 di [REDACTED]
 - 1/2 di [REDACTED]
- in regime di comunione legale dei beni

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Stucchi Lorenzo in data 18.09.2001 rep nn. 135583, trascritto a Milano 1 in data 11.10.2001 ai nn. 64732/44864.

Proprietari ante ventennio dal 23/11/1990 e fino al 18/09/2001

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Aquaro in data 23.11.1990 rep nn. 69691, atto antecedente al ventennio.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 2)**

Verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Bergamo per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 2) alla data del 09.12.2020 si evince che:

5.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: Nessuna

Eventuali note: nessuna

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.Iscrizioni.

Ipoteca giudiziale: iscritta a Milano 1 il 06/06/2013 ai numeri 28834/4337 derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario del 18/04/2013 a rogito del Tribunale di Milano, numero di repertorio 14639/2013.

a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2

in favore di **BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Verona (C.F. 03700430238) Importo dell'ipoteca € 205.073,23 di cui € 135.000,00 di capitale, che grava sull'immobile identificato al foglio 529 – mappale 16 – subalterno 3 oltre ad ulteriori immobili non oggetto della presente valutazione

Ipoteca giudiziale: iscritta a Milano 1 il 28/04/2014 ai numeri 20259/2968 derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario del 29/10/2012 a rogito del Tribunale di Milano, numero di repertorio 39786.

a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2

in favore di **CREDITO BERGAMASCO SPA** con sede in Bergamo (C.F. 00218400166) Importo dell'ipoteca € 90.000,00 di cui € 75.901,27 di capitale, che grava sull'immobile identificato al foglio 529 – mappale 16 – subalterno 3 oltre ad ulteriori immobili non oggetto della presente valutazione

Ipoteca giudiziale: iscritta a Milano 1 il 23/01/2015 ai numeri 2940/368 derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario del 10/10/2014 a rogito del Tribunale di Milano, numero di repertorio 34455.

a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2

in favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in Roma (C.F. 09339391006) Importo dell'ipoteca € 255.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale, che grava sull'immobile identificato al foglio 529 – mappale 16 – subalterno 3 oltre ad ulteriori immobili non oggetto della presente valutazione

Ipoteca giudiziale: iscritta a Milano 1 il 11/08/2015 ai numeri 47514/8009 derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario del 30/01/2015 a rogito del Tribunale di Milano, numero di repertorio 3875.

a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2

in favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino (C.F. 00799960158) Importo dell'ipoteca € 250.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale, che grava sull'immobile identificato al foglio 529 – mappale 16 – subalterno 3 oltre ad ulteriori immobili non oggetto della presente valutazione

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione: iscritta a Milano 1 il 11/11/2017 ai numeri 79712/14025 derivante da ipoteca conc.amministrativa/riscossione con atto del 09/11/2017 a rogito dell' AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma, numero di repertorio 10899/6817.

a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2

in favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE.** con sede in Roma (C.F. 13756881002) Importo dell'ipoteca € 62.239,70 di cui € 31.119,85 di capitale, che grava sull'immobile identificato al foglio 529 – mappale 16 – subalterno 3 oltre ad ulteriori immobili non oggetto della presente valutazione

Pignoramenti: nessuno

Altre trascrizioni.

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio: Trascritta a Milano 1 il 16/07/2020 ai numeri 45689/29186 derivante da atto del 29/05/2020 con atto del Tribunale di Milano, numero di repertorio 43.

a carico di [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni
 in favore di **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE** [REDACTED]
 [REDACTED]
 Gravante sull'immobile identificato al foglio 529 – mappale 16 – subalterno 3 oltre ad ulteriori immobili non oggetto della presente valutazione.

5.3 Eventuali note/osservazioni - Nessuna

➤ **CONDOMINIO.**

L'immobile è gestito, a livello condominiale, dallo Studio Beretta- Covella (Via Colletta 29 – 20135 Milano - tel. 02 5468638 - email: berettacovella@festwebnet.it) a cui fare riferimento in merito all'aggiornamento della documentazione relativa alle spese condominiali.

Millesimi di pertinenza dell'immobile valutato: 2,90 su 1000,81

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Trattasi di autorimessa singola non adatta al parcheggio di auto con conducente diversamente abile per mancanza di adeguati spazi di manovra.

➤ **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare risale alla fine degli anni '60.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune (Allegato 3)

- ✓ Licenza per Opere Edilizie N. 2892 del 20.09.1958 – Atti 155520/24222/1958 Intestazione: Soc. Domus Friuli Tale Licenza Edilizia veniva rilasciata in data 20.09.1958 per la "costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi con annesse autorimesse".

Nella L. E. al punto quattro si specificava che "entro mesi sei dalla data di emissione della presente licenza dovrà essere stipulata la convezione relativa al vincolo di densità edilizia stabilito dal Piano Regolatore Generale, come da impegnativa registrata a Milano il 30.08.1958 al n. 17728 (atti provati) Vol. 5695/B, prodotta in atti".

- ✓ Licenza per Opere Edilizie N. 387 del 3.02.1959 – Atti 258593/52143/1959 Intestazione: Soc. Domus Friuli Acc. Sempl. di Floreani & C. La Licenza Edilizia veniva rilasciata in data 3.02.1959 per "modifica delle opere autorizzate il 20.09.1958 con licenza n. 2892 atti 155520/24222/E.P.1958, richiamata la condizione quarta contemplata nella predetta licenza".
- ✓ Licenza di occupazione N. 224 del 20.03.1964 – Atti 112829/24544/1959

7.2 Conformità edilizia.

Relativamente alle pratiche sopra indicate **non si riscontrano difformità**

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo l'autorimessa risultava **conforme** alla scheda catastale allegata alla presente perizia estimativa oltre a quanto indicato al punto 1.4.

➤ **CONSISTENZA**

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento			
Autorimessa	12,00	100%	12,00
	12,00		12,00
	mq lordi		mq commerciali

➤ STIMA

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2020

zona C20 – Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

– valore di compravendita per box

prezzo min. 2.200,00 €/mq / prezzo max. 3.300,00 €/mq

9.2 Valutazione Lotto Unico

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Autorimessa	C/6	12,00	2.500,00 €	30.000,00 €
				30.000,00 €

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore stimato	30.000,00 €
Riduzione del 15% per assenza di garanzie per vizi	1.500,00 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente.	0,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura	28.500,00 €

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

➤ **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

Omesso

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

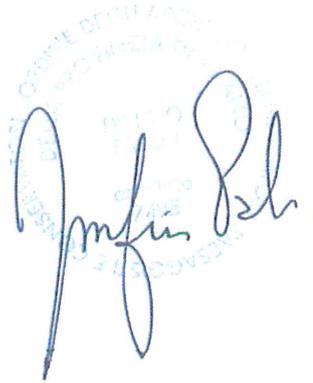
Omesso

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 23.01.2021



L'esperto nominato - arch. Paolo Delfino

➤ **ALLEGATI**

1. Visura, planimetria ed estratto di mappa catastali
2. Vincoli ed oneri giuridici- documentazione ipo-catastale
3. Pratiche edilizie