

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1614/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare in Milano (MI) via Lancetti n. 44



LOTTO UNICO
(Box)

Bene in **Milano (MI)**
viale Vincenzo Lancetti n. 40/B piano S2

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: MILANO viale Vincenzo Lancetti n. 40/B piano S2 (catastalmente n.44)
Categoria: C6 [Autorimessa]]
Dati Catastali: foglio **186** particella **323** subalterno **120**

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso all'esecutata

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

nn

Conformità catastale

si

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 32.700,00

da occupato: € 27.800,00

LOTTO UNICO

(Box)

Bene in **Milano (MI)**
viale Vincenzo Lancetti n. 40/B piano S2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In COMUNE DI MILANO - nel complesso immobiliare avente accesso da Via Lancetti nn. 38-40-42-44 e precisamente nel fabbricato avente accesso da via Lancetti n. 40/B vano autorimessa al piano secondo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: **(all. 1)**

da identificativi:

fg. 3 part. 119 sub. 14

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; sup. cat. Tot. 59 m²

Indirizzo: Cornaredo (MI) via Vanzago n. 6 piano: 3-S1;

1.4. Coerenze

A partire da nord-est e proseguendo in senso orario.

Passaggio comune; corsello comune; altri o box; altro box.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

In uso all'esecutata.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente relazione, non ha ancora fornito risposta **(all. 2)**.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) che fa stato fino al 16/01/2020 **(all. 3)** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
//
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale**
//
- **Atti di asservimento urbanistico**
//
- **Altre limitazioni d'uso**
//

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

- **Iscrizioni**
//
- **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE N. 95379/65592 del 18/12/2019 verbale di pignoramento emesso dal TRIBUNALE di MILANO in data 15/10/2019 rep 8503
A favore di SUPERCONDOMINIO VIA LANCETTI 38/44 con sede a MILANO (MI) Codice fiscale 87350420150

- **Misure Penali**
//
- **Altre trascrizioni**
//
- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati **(all. 4)**.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio, al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta **(all. 5)**.
Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

4.4. Attestazione APE:

Il bene non necessita di certificato APE.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) che fa stato fino al 16/01/2020 (all. 3) si evince:

[REDACTED] è venuto in proprietà per atto di compravendita del 17/06/2003 notaio LUCIANO QUAGGIA di MILANO rep 196313 trascritto il 01/07/2003 ai n. 55591/36840 da potere di GBH S.P.A. con sede in MILANO codice fiscale 03393110154 alla quale era pervenuto in proprietà per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 05/06/2000 notaio LUCIANO QUAGGIA di MILANO rep 180055 trascritto il 25/09/2000 ai n. 46757/31239 da potere di IMMOBILIARE CASA DI VIA WASHINGTON 79 S.P.A. con sede a MILANO (MI) Codice fiscale 03393110154 e successiva nota in rettifica del 05/06/2000 notaio LUCIANO QUAGGIA di MILANO rep 180055 trascritta il 31/01/2005 ai n. 6119/3689 (all. 6)

- Alla IMMOBILIARE CASA DI VIA WASHINGTON 79 (all'epoca s.r.l.) era pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 18/02/2000 notaio LUCIANO QUAGGIA di MILANO rep 178136 trascritto il 28/02/2000 ai n. 10338/6983 da potere di COMMERCIO PRODOTTI CHIMICI S.P.A con sede a MILANO (MI) Codice fiscale 03378760155 alla quale era pervenuto in proprietà per atto di trasformazione del 21/07/1997 notaio LODOVICO BARASSI di MILANO rep 73085 trascritto il 01/08/1997 ai n. 31141/21817 da potere di FINANZIARIA COMMERCIO PRODOTTI CHIMICI S.R.L. con sede a MILANO (MI) Codice fiscale 03378760155
- Alla FINANZIARIA COMMERCIO PRODOTTI CHIMICI S.R.L. pervenuto per atto di fusione del 11/11/1991 notaio TESTA di MILANO rep 69060 trascritto il 26/11/1991 ai n. 42312/28282 da potere di Finanziaria Chimica srl con sede a Milano alla quale (già SADAF spa) era pervenuto per atto di trasformazione del 15/05/1975 notaio Minisci coadiutore notaio Neri di MILANO rep 91191 trascritto il 04/07/1975 al n. 11790/10858 da INDUSTRIE CHIMICHE SADAF sas di Garzanti e C. con sede a MONZA.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

In data 18/02/2020 lo scrivente provvedeva ad inoltrare al competente Ufficio del Comune di Milano richiesta di accesso agli atti edilizi (all. 7).

Al momento della stesura della presente relazione il Comune non ha ancora messo a disposizione gli atti richiesti.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena saranno visionati dallo scrivente gli atti richiesti.

Dall'atto di provenienza si evince tuttavia quanto segue:

- in forza di denunce di inizio attività presentate al comune di Milano in data 17 ottobre 2000 n. P.G. 33.432.176/2000 (demolizioni),
- in data 3 novembre 2000 n. P.G. 35.697.176/2000 (paratie e scavo),
- in data 11 maggio 2001 n. P.G. 16.789.176/2001 (nuova edificazione),

- in data 20 dicembre 2002 n. P.G. 49.465.176/2002 (variante non essenziale),
- in data 24 febbraio 2003 P.G. 7.590.176/2003 (integrazione per cabina AEM) il complesso immobiliare ha assunto l'attuale conformazione;

5.2. Conformità edilizia/catastale:

per quanto concerne la conformità edilizia non è possibile attestare o meno la conformità dei manufatti edilizi tra lo stato concessorio e quanto realizzato non essendo stato ancora possibile visionato gli atti edilizi.

Per quanto concerne la conformità catastale, il bene risulta conforme alla scheda del 23/11/2001.

5.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Regolarizzazioni edilizie: per quanto sopra scritto non è possibile esprimersi.

Regolarizzazioni catastali: si rappresenta che nell'atto di provenienza il bene viene indicato al civico 42/44 e nella visura catastale e nella scheda viene indicato al n. 42; nella realtà il civico attribuito che si trova nella pubblica via è il 40/B.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

6.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: nn

Collegamento alla rete autostradale: a circa 800 mt svincolo barriera di Rho.

6.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

In complesso residenziale.

- struttura: in c.a;
- facciate: //;
- accesso alla pubblica via: cancello motorizzato
- condizioni generali dello stabile: ottime;

6.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 8)

Box, posta al piano secondo interrato posto in complesso residenziale.

box

- piano: secondo interrato;
- porta di accesso al box: basculante in lamiera zincata non motorizzata;
- finestratura: no;
- pareti: in blocchetti a vista di cemento vibrato;
- pavimento: in cemento con finitura al quarzo;
- punto luce: presente;
- condizioni generali: ottime.

8. CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 1) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà

ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.
Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	m ²	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		m ² lordi		m ² commerciali

9. STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

8.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

8.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 2° semestre 2020
Comune: Milano
Fascia/Zona: Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO
Valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)
Valore di locazione prezzo min. 6, / prezzo max. 9,3 (Euro/mq mese)

8.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6	15,0	€ 2.300,00	€ 34.500,00
				€ 34.500,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 34.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.725,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	nn
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 32.775,00

8.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

BOX MILANO (MI) viale Vincenzo Lancetti 40/B piano S2 foglio 186 particella 323 subalterno 120	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 32.700,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 27.800,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutata a mezzo posta ordinaria.

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.
Con ossequio.

Milano li: 07/09/2021



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Interpello a Ag. Entrate
- 03) Certificazione notarile
- 04) Aggiornamento pregiudizievoli
- 05) Interpello a amministratore
- 06) Atto provenienza
- 07) Richiesta accesso atti edilizi
- 08) Rilievo fotografico