



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 704/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa M.G. MENNUNI**

promossa da: Condominio Fratelli Zoia 46.

Debitore: [REDACTED]

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-09-2020 ore 10.30

Custode: Avv. Luca Perata

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 e 2: unità immobiliare in Milano

- Via Fratelli Zoia 46, piano S1 ed S2 - (Mi)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Fratelli Zoia 46 10 piano S1 ed S2

Categoria: C/6 [box]

Dati Catastali: foglio 332 particella 44,

Sub 20 mq 24 Classe 10

Sub 71 mq 27 Classe 10

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, ed in base alla ricerca presso l'ag. Delle Entrate risulta libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Box A, piano S1 sub 20 mq 24 da libero: € 31.920,00

Box B, piano S2 sub 71 mq 27 da libero: € 35.910,00

Valore totale complessivo del Lotto di Vendita : € 67.830,00

LOTTO N 1 e 2

(Box A e Box B)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico

1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Milano (MI) via Zoia n. 46 piano S1 ad uso box, composto da 1 locale.

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/1 di proprietà dell'immobile di [REDACTED] con atto del 22-11-2005

CF: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: (all. 2, 3, 4)

Intestati:

Box S1 Sub 20 - [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fogl. 332 part. 44 sub. 20**

dati classamento: categoria C/6 Classe 10 sup. catastale 24 mq,

rendita €. **223,11**

Indirizzo: Via Zoia n.46, (Milano)

Dati derivanti da: Atto Pubblico di Compravendita del del 22-11-2005 in atti dal Rep.

159558 Rog. Rivara Carlo in Chiavari, Reg. compravendita n. 56951.1/2005

Box S2 Sib 71 [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fogl. 332 part. 44 sub. 71**

dati classamento: categoria C/6 Classe 10 sup. catastale 27 mq,

rendita €. **251,00**

Indirizzo: Via Zoia n.46, (Milano)

Dati derivanti da: Atto Pubblico di Compravendita del del 22-11-2005 in atti dal Rep.

159558 Rog. Rivara Carlo in Chiavari, Reg. compravendita n. 56951.1/2005

1.5. Coerenze

Del box:

al piano S1, a nord area comune/confine, a est corsello comune, a sud sub 19, ad

ovest area comune, rampa di accesso

al piano S2, a nord area comune/confine, a est terrapieno, a sud sub 70, ad ovest area corsello comune.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima.

1.7. L'identificazione è stata eseguita con il sopralluogo condiviso con il custode nominato,

dalla visione delle planimetrie è emersa una incoerenza di attribuzione alla ricerca dei sub corrispondenti, di fatto il catasto ha rilasciato planimetricamente il sub 70 ed il sub 19, cioè le planimetrie adiacenti. Dalle stesse però si possono individuare i sub inerenti tale procedura.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano, (Milano)

Fascia/zona: Quarto Cagnini – San Siro

Destinazione: Box

Tipologia prevalente: Box

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

Servizi offerti dalla zona: in aree vicine, locali commerciali, Stadio

Principali collegamenti pubblici: Metro rossa San Siro

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 2 piani seminterrati costruito dalle informazioni assunte in data 2002

- struttura: cemento armato.
- facciate: in cemento;
- accesso: con cancello automatico;
- scala interna: a rampe con gradini ed ascensore;
- ascensore: presente, ma lo sbarco è al piano,
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: ottime, edificio in buone condizioni, facente parte di un complesso di edilizia ristrutturato.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box di tipo civile ad uso ricovero auto, in discreta manutenzione, ad occhio nudo non presenta difetti strutturali, ma sono presenti infiltrazioni.

E' posto al piano S1, composto da un ingresso sotto quota.

L'immobile composto con solo cemento a Vista, sia a pavimento che sulle pareti che soffitto.

Corpo :

Box sia Sub 20 che 71:

- esposizione: interna
- pareti: in cemento
- pavimenti: in cemento
- porta d'accesso: basculante, in lamiera
- altezza dei locali: fino a m. 2.70 circa;
- necessita di manutenzione, con intervento da esterno e pulizia interna.
- Provvisto di luce

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è individuata in una via di periferia della zona ovest della città di Milano, non distante dalla Via Novara, all'interno della zona Quarto Cagnino, vicino al parco fanciullo,

Il blocco di box è accostato ad un ambito architettonico con tipologia Vecchia Milano, ed adiacenti si trovano altre costruzioni di tipo residenziale.

La metro più vicina è quella della fermata San Siro.

Non lontano si trova l'Ospedale San Carlo Borromeo.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta reperita alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti idrici, ma solo un'alimentazione elettrica condominiale. Non forniti.

Certificazioni di idoneità statica - Non Presente

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 8/09/2020 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutato, solo con accesso forzoso, l'immobile risulta libero..

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dall'accertamento eseguito presso l'agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono contratti di locazione e pertanto l'immobile risulta libero

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

1/1 di proprietà della [REDACTED], con sede a [REDACTED] CF: [REDACTED]

In forza di Atto Pubblico di Compravendita del 22/11/2005 in atti dal 03/01/2006 Rep. 159558 Rog. Rivara Carlo Sede: Chiavari compravendita n. 56951./2005

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] C-F- [REDACTED] proprietà 1/1 Rep. 113753 Rogante Rossi Mario in Corbeta atto pubblico del 28/06/2005 in atti dal 1/08/2005
- [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario 1/1 fino al 28/06/2005, con costituzione del 11/12/2003 Reg. cost. n. 7063.1.2003.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Dominique Dellisanti in Cassina de' Pecchi (Mi) alla data del 27-06-2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, al ventennio il lotto poi edificato risultava intestato ai sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] 1930 e [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

Successivamente con l'atto di cui sopra intestato alla [redacted] con sede in [redacted] la proprietà viene ceduta.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Non presenti

Eventuali note:

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

• **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria, dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 21 luglio 2003 ai nn.62031/11569 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA ed a carico di [redacted] con sede Milano, annotata di frazionamento in data 21 settembre 2004 ai nn.74276/13435;

lotto 13 foglio 332 mappale 44 sub.20 Capitale Euro 31.000,00 Ipoteca Euro 62.000,00 lotto 38 foglio 332 mappale 44 subalterno 71 Capitale Euro 28.000,00 ipoteca Euro 56.000,00

• **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 25207 Registro Generale 37424 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12865 del 27/04/2019 Ufficio Provinciale di MILANO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico. A favore di CONDOMINIO VIA F.LLI ZOIA 46 - BOX a carico di [redacted]

TRASCRIZIONE del 06/04/2009 - Registro Particolare 10604 Registro Generale 16969 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE DI APPELLO DI MILANO Repertorio 1723 del 18/03/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico. A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. a carico di [redacted] con sede in [redacted]

Altre trascrizioni

Annotazioni

TRASCRIZIONE del 30/12/2005 - Registro Particolare 56951 Registro Generale 102049 Pubblico ufficiale RIVARA CARLO Repertorio 159558/16909 del 22/11/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 26/07/2005 - Registro Particolare 31479 Registro Generale 56891 Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 113753 del 28/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

ANNOTAZIONE del 21/09/2004 - Registro Particolare 13435 Registro Generale 74276 Pubblico ufficiale GROSSI MARIO Repertorio 110365 del 04/03/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11569 del 2003

6 CONDOMINIO

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Macchi, Via Spezia 1, Milano tel. 02/58111671 che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:

6.1. Spese di gestione condominiale, come da indicazione dell'Amministratore

- Del Box sub 20 Millesimi 23.80 Spese ordinarie annue di gestione immobile a preventivo

€ 702,04

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, indicate dall'Amministratore: € 762,03+702,04= **€ 1.464,07 + 2280,57 = € 3.744,64**

- Del Box sub 20 Millesimi 23.80 Spese ordinarie annue di gestione immobile a preventivo

€ 608,32

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, indicate dall'Amministratore: € 660,21+608,32= **€ 1.268,53**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna ad occhio nudo.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non comunicati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si dalla rampa carrabile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non presenti

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune Milano (all. 11):

- Per tale punto si è presentata in data 3-02-2020 P.G. 63666/2020 regolare istanza di accesso atti presso il Comune di Milano . Ad oggi pur avendo sollecitato il comune di Milano non è pervenuta alcuna risposta in merito (si allega doc. istanza)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, dalla visione della documentazione catastale reperita, l'immobile risulta allineato ai luoghi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo, planimetricamente il box risultava conforme allo stato dei luoghi.

8 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/a 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	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
box sub 20	mq.	24,0	100%	24,0
box sub 71	mq.	27,0	100%	27,0
0	mq.	0,0	0%	0,0
		51,0 mq. lordi		51,0 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. 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 ve-

tustà, 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 al momento dell'aggiudicazione.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2018 - zona Ovest - Periferica, che da quotazioni da 1200 a 1800 = media **€ 1500**

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica D 25

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2019

valore di compravendita prezzo mercato prezzo min. da 1100 a 1700 Valore Medio **1400** (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona **€ 1300.**

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box Sub 20	C/6	24,0	€ 1.400,00	€ 33.600,00
Box Sub 71	C/6	27,0	€ 1.400,00	€ 37.800,00
				€ 71.400,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% 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.

Box Sub 20 € 33.600*0.05= € 31.920

Oltre spese condominiali + **3.644,00**

Box Sub 71 € 37.800,00*0.05= € 35.910

Oltre spese condominiali + **€ 1.268,53**

Valore Totale Ridotto €. 67.830

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non necessario perché l'immobile risulta libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota, ma in qualsiasi caso i beni sono due pertanto vendibili secondo il parere del sottoscritto separatamente

NOTE DA SEGNALARE

Riguardo la ricerca delle trascrizioni, le stesse risultano trascritte al ventennio.

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano 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'esecutato 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: 17/09/2020

l'Esperto Nominato
ARCH. G. CATALANO

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo del 8-09-2020
- 3) Visura e planimetria catastale Ag. Entrate Milano Sub 20
- 4) Visura e planimetria catastale Ag. Entrate Milano Sub 71
- 5) Atto di vendita (in attesa di consegna Agenzia di Genova)
- 6) Visura Ipotecaria sub 20
- 7) Visura Ipotecaria sub 21
- 8) Risposta amministratore
- 9) Risposta Ag. Entrate
- 10) Valori Agenzia Entrate
- 11) Onorario del ctu