

TRIBUNALE DI MILANO SEZ. III CIVILE
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1511/2019

(riunita alla 2248/2018)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 5

(Box)

via Riccardo Bacchelli n. 2 piano S2 (C6)



LOTTO 5

(Box)

via Riccardo Bacchelli n. 2 piano S2 (C6)

INDICE SINTETICO

Box

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) via Riccardo Bacchelli n. 2 piano: S2

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: foglio **119** particella **336** subalterno **193**

Detenzione del bene

In uso a terzi

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Comune di Milano proprietà per l'area

Conformità edilizia

n.n.

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

(appartamento + box)

liberi quota di 1/1 € 28.800,00

occupati quota di 1/1 € 22.000,00

2.2. Caratteristiche descrittive (all. 2)

In Comune di Milano, via Riccardo Bacchelli n. 2, box posto al secondo piano interrato di edificio completamente interrato,

- Pavimento: in cemento con finitura al quarzo;
- Porta: basculante con apertura manuale;
- Pareti interne: imbiancate;
- Punto luce: presente.

2.3. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni:

Box: nelle disponibilità degli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Eseguite le opportune verifiche, nella Banca dati di Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione per i beni qui riportati.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio (SO) che fa stato fino al 05/12/2019 (**all. 3**) si evince quanto segue:

- assegnazione a socio di cooperativa edilizia per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Teresa Palumbo di Rho del 27 luglio 2006. Repertorio n° 47938. raccolta n° 9404. trascritta a Milano I il 2 agosto 2006 ai nn.64427/36960 ed ai nn.64429/36962. con la quale:
 - in terzo luogo la Società "PERCASA COOPERATIVA EDILIZIA", con sede in Milano, ha assegnato a ██████████ nato il 13 agosto 1973, la proprietà superficaria della particella 336 subalterni 122 e 193 del foglio 119 (**all. 4**)
- Si precisa che, relativamente alla particella 336 subalterni 243, 193 e 122 del foglio 119 del Calasti» Fabbricali, derivanti dalla fusione della particella 336 di are 22.24 del foglio 119 (ex particella 174, già particella 109) con la particella 293 di are 17.68 del foglio 120 (ex particella 127, già particella 73) del Catasto Terreni, la verifica ipotecaria è stata effettuata dal 02 maggio 1995, data di inizio del periodo informatizzato, al 2 agosto 2006, in modalità "ricerca per immobile", e risultano le seguenti formalità:
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Setti di Milano il 30 dicembre 2003. Repertorio a° 33830. raccolta n° 7792. trascritto a Milano I il 19 gennaio 2004 ai nn.3194/2019 seguito da identificazione catastale per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Setti di Milano NI aprile 2005, repertorio n° 34933, trascritto a Milano I il 2 maggio 2005 ai nn.29737/16757, con la quale "IL COMUNE DI MILANO", con sede in Milano, ha trasferito alla Società "PERCASA COOPERATIVA EDILIZIA", con sede in Milano, il diritto di superficie per 90 anni a partire dal 30

dicembre 2003. della particella 336 di are 22.24 del foglio 119 e della particella 293 di are 17.68 del foglio 120 del Catasto Terreni.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio (SO) che fa stato fino al 05/12/2019 (**all. 3**) si evince quanto segue:

- **pignoramento** trascritto a Milano 1 il 10 ottobre 2019 ai nn.75265/50866, a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP.PER AZIONI, con sede a Sondrio, domiciliata presso la sede in piazza Garibaldi n° 16, contro [REDACTED] [REDACTED] virtù di verbale di pignoramento immobili eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso l'.U.N.E.P. della Corte d'Appello di Milano il primo, ottobre 2019, repertorio n° 30485. gravante su quanto in oggetto;
- **ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il 19 settembre 2012 ai nn.47216/6974, per euro 680.000,00 (seicentoottantamila/00) a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETÀ' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede a Sondrio, ivi domiciliata presso la sede in piazza Garibaldi n°16, contro, tra gli altri, [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca, a garanzia del mutuo di euro 400.000.00 (quattrocentomila/00) concesso con atto del notaio Teresa Palumbo di Rho del 14 settembre 2012, repertorio n° 54067 raccolta n° 13312, gravante sulla proprietà superficaria della particella 336 subalterno 193 del foglio 119;

Si precisa che dalle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Milano I risultano le seguenti trascrizioni:

- patti e condizioni di cui alla compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Teresa Palumbo di Rho il 27 luglio 2006. repertorio n° 47938, raccolta n° 9404, sopra citata;
- patti e condizioni di cui all'identificazione catastale per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Setti di Milano L'11 aprile 2005, repertorio n° 34933, di cui sopra;
- condizioni di cui alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Setti di Milano il 30 dicembre 2003. repertorio n° 33830, raccolta n° 7792, sopra citata;

AGGIORNAMENTO DELLE PREGIUDIZIEVOLI

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sugli immobili qui descritti non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 5**).

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Interpellato in merito ad un eventuale stato debitorio nei confronti del condominio, l'Amministratore riferisce quanto segue:

Box: debito anno 2020 € 0,00 anno 2021 € 315,00; spese annuali € 315,00 (**all. 9**)

- Box M/M 5,51

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento dei beni, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non noti.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie visionate presso i competenti Uffici del Comune di Milano

Effettuato un primo accesso atti il 22/02/2021 si è riscontrato che il Comune aveva fornito dei documenti non attinenti l'immobile pignorato.

Allo stato si è ancora in attesa di visionare i documenti richiesti.

7.2. Conformità edilizia

Box: non essendo stato possibile visionare gli atti richiesti, non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia.

7.3. Conformità catastali

Box: la scheda catastale presentata in data 22/12/2005 è conforme allo stato di fatto.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle muraure interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le 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	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	22,0	100%	22,0
		22,0		22,0
		mq. lordi		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 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 dei beni 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.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

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

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

fascia/zona: suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA

box: in stato conservativo normale

valori di mercato per compravendita (€/mq): da 1.000,00 a 1.500,00

9.3. Valutazione:

LOTTO UNICO	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
box	C/6	22	€ 1.250,00	€ 27.500,00
				€ 27.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore	€ 27.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.375,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
• debiti condominiali	-€ 315,00
Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni	€ 25.810,00

9.5. Prezzo base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso lo scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

LOTTO 5	
(Box)	
Beni in Milano (MI) via Riccardo Bacchelli n. 2 piano S2 (C/6) – fg. 119 part. 336 sub. 193	
Prezzo stimato come base d'asta del bene	
al netto delle decurtazioni e nello stato di libero:	€ 25.800,00
al netto delle decurtazioni nello stato di occupato:	€ 22.000,00
<u>stima effettuata a corpo e non a misura</u>	

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL 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 alla parte debitrice mezzo e-mail.

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 31.05.2020



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** Documenti catastali
- all. 2.** Rilievo fotografico
- all. 3.** Relazione Notarile
- all. 4.** Atto di provenienza
- all. 5.** Aggiornamento pregiudizievoli
- all. 6.** Debiti condominiali e reg. condominiale