

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Ruolo Generale n°. 689/2020
(riunita alla Procedura Rge 417/2021)**

Giudice dell' Esecuzione: Dott. G. Puricelli

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO : box di pertinenza in Milano , via Calizzano n.°10/B
Foglio 15, mapp. 242, sub. 53



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto unico: box di pertinenza all'immobile foglio 15 , mapp. 242, sub. 709

Milano, Via Privata Calizzano n.° 10/B, piano terra

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 15, mapp. 242, subalterno 53

Stato occupativo:

Al sopralluogo occupato dai debitori

Contratti di locazione in essere:

Nessuno

Comproprietari:

*****, piena proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

*****, piena proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Consistenza :

Superficie lorda: 16 mq.

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero € 27.000

Conformità edilizia:

L'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie rilasciate dal Comune

LOTTO unico:

**Box singolo al piano terra in Via Privata Calizzano n.° 10/B al Foglio 15, mapp. 242, sub. 53
di pertinenza dell'appartamento al Foglio 15, mapp. 242, sub. 709**

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Milano, via Privata Calizzano n.° 10/B, box singolo posto al piano terra del Condominio Le Serre di pertinenza dell'appartamento posto al piano quinto subalterno 709.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di *****; proprietari della quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. Visura catastale)

Intestati: *****; proprietari della quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: **F. 15, mapp. 242 sub. 53**

Dati classamento: categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 16, rendita €. 47,67

Indirizzo: Via Privata Calizzano n. 10/B, piano terra

Catasto fabbricati: - in virtù della scheda 31 ottobre 2001 protocollo n. 980784 in atti dal 31 ottobre 2001 (n.8688.1/2001) il subalterno 53 è stato costituito.

1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

Altra ditta mapp. 27, box al sub 54, corridoio comune di accesso, altro box al sub. 52.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna

2 DESCRIZIONE DEL BENE:

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

In Comune di Milano: quartiere Comasina.

Zona periferica a nord della città.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali, Ospedali (Istituto Galeazzi), scuole, Chiesa.

Principali collegamenti pubblici: linea interurbana della Via Comasina, linea autobus 52, 41.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. Fotografie)

Il box fa parte di una stecca di box posti al piano terra e in testa al condominio: è il settimo box da destra, in corrispondenza del vialetto di accesso alla scala C.

Ottima manovrabilità di accesso al box.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. Fotografie)

Autorimessa posta al piano terra composta da una locale pavimentato a cemento liscio.

Box:

- accesso mediante una serranda manuale in alluminio basculante,
- pareti: al rustico,
- pavimento: in cemento liscio grigio,
- impianto elettrico a vista: una luce a parete e una presa elettrica,
- altezza del locale: 264 cm., misure interne: 527 cm x 280 cm.
- condizioni generali : ottime

2.4 Breve descrizione della zona:

Zona periferica a nord di Milano, nelle vicinanze dello svincolo autostradale della tangenziale nord e del quartiere Comasina.

2.5 Certificazioni energetiche :

L'immobile non necessita di Attestato di Certificazione Energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell' Attestato di conformità dell'impianto elettrico.

2.7 Certificazione di idoneità statica:

Non si ha notizia dell' Attestato di Idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, svolto in presenza del custode giudiziario , Avv. Giovanna Caruso, il 1 febbraio 2022 nel corso del quale è stato possibile accedere al box grazie alla collaborazione dei debitori, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dai debitori.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa.

4 PROVENIENZA (all. Atto di Provenienza)

4.1 Attuali proprietari:

***** , proprietari della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni.

In forza di Atto di compravendita del 28 maggio 2014 n. 36847/16274 di repertorio a rogito Notaio Giuseppe Gasparrini trascritto in data 6 giugno 2014 ai nn. 28222/20893 .

4.2 Precedenti proprietari al ventennio:

- Trascrizione in data 12 maggio 2000 ai nn.° 24781/16547 dell'atto di permuta di cosa presente con cosa futura del 19 aprile 2000 n. 18674/6561 di repertorio del Notaio Antonio Marsala con la quale la società Elledieffe Costruzioni S.r.l. con sede in Milano acquistò da Andreoni Antonietta nata a Caponago il 19 marzo 1924 l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente perizia , area all'epoca distinta al Catasto Terreni col foglio 15 mappali 92,93,94,95,145,146,147,148 e 238.;
- Trascrizione in data 6 giugno 2014 ai nn.° 28222/20893 dell'atto di vendita del 28 maggio 2014 n. 36847/16274 di repertorio a rogito del Notaio Giuseppe Gasparrini con il quale ***** acquistarono dalla società Elledieffe Costruzioni S.r.l. S.r.l. il bene oggetto della presente perizia.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Pietro Fabiano, Notaio in Sesto San Giovanni alla data del 5 luglio 2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister , Agenzia delle Entrate Milano , ispezione ipotecaria per immobile alla data del 27/01/2022 (*all. Ispezione ipotecaria*) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
Trascrizione: in data 30 maggio 2001 ai nn.31553/21559 a favore di Colombo Anna nata a Monza l'8 settembre 1939, Andreoni Elisabetta nata a Milano il 23 aprile 1967, Andreoni Emanuele nato a Milano il 31 ottobre 1965 e Andreoni Fabio nato a Milano il 6 aprile 1973 e a carico della società Elledieffe Costruzioni S.r.l. con sede in Milano, della **servitù di passaggio** ed edificandi costituita con atto 21 maggio 2001 n. 19809/7084 di repertorio in autentica del notaio Antonio Marsala a carico dei mappali 92,95,145,147,148 e 238.

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

- **Iscrizioni:**
nessuna
- **Pignoramenti:**
Pignoramento trascritto il 26 aprile 2021 ai nn.° 31479/21855 a favore del Condominio Le Serre di Milano Via Calizzano 10/B e a carico di ***** gravante il bene oggetto della presente perizia.

5.3 Eventuali note: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazioni Immobiliari di Ragusa S., con sede in Cinisello Balsamo, Via G. Frova 5, che ha fornito le informazione che seguono (*all. Spese condominiali*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,7449/1000 sulle parti comuni del condominio.

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Riparto consuntivo gestione ordinaria del 2019: €. 129,46 .

Preventivo gestione ordinaria del 2020: €. 82,70.

Spese ordinarie annue di gestione immobile : €. 90 circa (eventuali spese nel biennio €. 180)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 353.

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.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Tav. ARU Ambiti di Rinnovo Urbano, Tessuti di rinnovo urbano Art. 23, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano:

La realizzazione del " Condominio le Serre " di cui è parte l'immobile in oggetto:

- è stata rilasciata dal Comune di Milano concessione edilizia n.1 in data 4 gennaio 2000 – PG 74.744.400/93;

- sono state presentate al Comune di Milano le seguenti Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) in variante e precisamente:

* in data 2 ottobre 2000 - PG 31.586.176/2000;

* in data 5 ottobre 2001 – PG 35.391.176/2001

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.

7.3 Conformità catastale:

Al sopralluogo il box risulta conforme alla planimetria catastale allegata.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
box singolo	mq.	16,0	100%	16,0
totale	mq.	16,0		16,0

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta 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.

9.2 Fonti d'informazione:

Agenzia delle Entrate (*in allegato*) ; OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare); Agenzie della Zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate , Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano, Fascia/Zona: Periferica / Bovisasca , Affori, P. Rossi, Comasina

Tipologia: box, stato conservativo normale : Valore mercato € . 1.100/1.700 al mq.

- Osservatorio del Mercato Immobiliare , periodo: gennaio 2022

Zona: Bovisasca , Affori, P. Rossi, Comasina

Box auto e autorimesse : Valore di mercato min. € . 1.139 / max. € . 1.608 al mq.

- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona: € . 1.200 / 1.800 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€ . 1.800** al mq. per il box qui descritto.

9.3 Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie mq. commerciale	Valore al mq. €	Valore Complessivo
Box di pertinenza al sub. 709	C6	16	1.800	28.800
				28.800

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Si riportano le eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

Valore Lotto 1:

	€
Valore complessivo	28.800
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	1.440
Spese tecniche di regolarizzazioni urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	
Eventuali spese condominiali insolute nel biennio	180
Totale prezzo di base d'asta	27.180

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € . 27.180 arrotondato a **€ . 27.000**.

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per l'intero.

CRITICITA' DA SEGNALARE:

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail e agli esecutati a mezzo e-mail o 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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano, 1 febbraio 2022

Arch. Maria Luisa Marzorati

ALLEGATI:

- 1) Atto di Provenienza
- 2) Visura Catastale
- 3) Estratto di mappa, scala 1:1000
- 4) Planimetria catastale, scala 1:200
- 5) Ispezione ipotecaria per immobile
- 6) Fotografie dell' immobile alla data del sopralluogo
- 7) Fonti di Informazioni: Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate
- 8) Spese condominiali