

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 515/2020-795/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

Custode Giudiziario: **avv. Paola Murru**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti in Milano via Padova, 272 – Foglio 150 Particella 326

LOTTO 1: appartamento con cantina in p. 1-S1 sub. 3

LOTTO 2: box p. S1 sub. 6

LOTTO 3: box p. S1 sub. 10

LOTTO 4: box (utilizzabile come magazzino) p. S1 sub. 13

LOTTO 5: n. 2 box (utilizzabili come magazzino) p. S1 sub. 14-15



Sommario

LOTTO 1: appartamento con cantina in Milano via Padova, 272 p. 1-S1	2
LOTTO 2: box sub. 6 in Milano via Padova, 272 p. S1	12
LOTTO 3: Box sub. 10 Milano via Padova, 272 p. S1	22
LOTTO 4: Box sub. 13 Milano via Padova, 272 p. S1	32
LOTTO 5: n. 2 box sub. 14-15 Milano via Padova, 272 p. S1	42
RIEPILOGO LOTTI	52
ELENCO ALLEGATI	54



**LOTTO 1: appartamento con cantina in
Milano via Padova, 272 p. 1-S1**

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Padova, 272

Categoria: A5 [Abitazione di ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio 150, particella 326, subalterni 3

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da persone. Locato uso foresteria.

Contratti di locazione in essere

Locazione n. 8575 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento)
scadenza 31/12/2022

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 137.000,00

da occupato € 123.000,00



LOTTO 001
(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Padova n. 272 appartamento ad uso foresteria posto al piano primo composto ingresso, bagno, ripostiglio, due camere, soggiorno-pranzo e cucina.
La cantina è al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
s.r.l. con sede in CF: per quota di 1/1.
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: s.r.l. Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 150 part. 326 sub. 3**
dati classamento: Z.C. 3 cat. A/5 classe 4 vani 2,5 Superficie catastale 78 m² R.C. 167,85 €
Indirizzo: via Padova n. 272 piano 1-S1
Dati derivanti da:

1.4. Coerenze

dell'appartamento: in parte via Padova e in parte altra u.i.u.; in parte altra u.i.u. e in parte parti comuni; altro u.i.u. (cinema); via Rovigo
della cantina: altra u.i.u. (accorpata senza titolo); mappale 296; centrale termica; parti comuni

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano



Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

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: vendita al dettaglio, supermercati, scuole, uffici comunali

Principali collegamenti pubblici: a 400 m MM linea 2 Crescenzago

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,8 Km svincolo Palmanova

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato e solai in latero cemento;
- facciate: rivestite in clinker;
- accesso: portoncino in ferro tinteggiato nero;
- scala esterna: a rampe parallele con gradini in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete, immobile senza amministratore e risulta poco curato;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo ultrapopolare, posta al piano primo, composta ingresso, bagno, ripostiglio, due camere, soggiorno-pranzo e cucina. L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni e finiture buone. Finiture e dimensioni non sono certo della categoria catastale assegnata (A5) sicuramente sarebbe più corretto un classamento in A3. Si segnalano problemi infiltrativi dalla copertura (verosimilmente dalla gronda) con forti esplosioni e umidità elevata in corrispondenza della zona pranzo (vedi fotografie).

Un vano cantina al piano seminterrato. Si segnala che, a seguito di abbattimento di parete divisoria, è stata accorpata anche la cantina vicina (apparentemente senza titolo) e la cantina è di fatto adibita a lavanderia.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e in cucina h 2,0 m circa;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio e vetro doppio; avvolgibili in PVC
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;



- imp. termico: caldaia esterna in condivisione con altri appartamenti **l'impianto va modificato**;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo (nell'antibagno), tazza, bidet e doccia doppia;
- impianto di condizionamento: presente (si considera solo predisposizione);
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagno ristrutturato. **Infiltrazioni dal tetto nella zona pranzo.**

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati;
- **va ripristinata la divisione con cantina di altra proprietà**

2.4. Breve descrizione della zona

La zona di via Padova, all'altezza dell'immobile, è ad elevata densità abitativa e dotata di tutti i servizi.

L'area, a prevalenza residenziale, vede la presenza di numerosi palazzi in parte antecedenti al nostro e in parte della stessa epoca del nostro edificio. La vicinanza con la metropolitana rende la zona appetibile. Unica pecca il locale pubblico, attualmente chiuso, posto al piano terra all'angolo con la via Rovigo, proprio sotto l'appartamento.

Sono presenti attività di vendita a dettaglio e supermercati e sono presenti servizi principali (farmacie, mezzi pubblici ...).

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a persona di fiducia del locatario, non era presente alcuna persona.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Locazione n. 8575 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento) scadenza 31/12/2022.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

... s.r.l. - proprietà per la quota di 1/1 per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Garbagnati del 7/6/2011 rep. 171529/29153 trascritto a Milano 1 in data 13/06/2011 nn. 36883/24861 da ... s.r.l. con sede in ... CF

A margine della trascrizione si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di ... il contratto di compravendita stipulato tra ... s.r.l. ed ... s.r.l. in data 07/07/2011

4.2. Precedenti proprietari

4.2.1. Alla società ... s.r.l. i suddetti beni pervennero per acquisto a rogito notaio Alessandro Riccioni in data 24/3/2009 rep. 155746/14099 trascritto in data 27/3/2009 nn. 15578/9734 ad ... srl con sede in ... CF

4.2.2. A ... s.r.l. pervennero a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica a rogito Notaio Cesare Chiodi Daelli in data 25/10/1985 rep. 30809 trascritto in data 18/11/1985 nn. 36547/26684 da ... CF

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del avv. Fabio Tierno Notaio in Messina alla data del 14/12/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

A margine della trascrizione dell'atto di acquisto si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di ... il contratto di compravendita stipulato tra ... s.r.l. ed ... s.r.l. in data 07/07/2011

- **Misure Penali**

nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuno



- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 27/3/2009 ai nn. 15579/2989 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Alessandro Riccioni di Milano in data 24/3/2009 rep. 155747/14100

a favore Cassa di Risparmio di Ferrara s.p.a. con sede in Ferrara c.f. 01208710382
contro [redacted] s.r.l. con sede in [redacted] CF [redacted]

Importo ipoteca € 675.000,00 di cui € 450.000 di capitale. Durata del vincolo 10 anni.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 25/7/2019 ai nn. 58841/10258 derivante da sentenza di condanna emessa da Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014

a favore [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
contro [redacted] s.r.l.

Importo ipoteca € 8.000,00 di cui € 4.410,16 di capitale

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca legale iscritta il 10/3/2011 ai nn. 14281/2604 derivante da ruolo art.77 DPR 602/1973 emessa in data 2/03/2011

a favore EQUITALIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano
contro [redacted] s.r.l.

Importo ipoteca € 84.736,02 di cui € 42.368,01 di capitale.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 7/8/2020 rep. 10228 trascritto il 24/09/2020 ai nn. 60359/38648 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04846340265

Pignoramento del 24/7/2020 rep. 754/2020 trascritto il 7/10/2020 ai nn. 64006/41007 contro [redacted] s.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

- **Altre trascrizioni**

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 27/7/2012 nn. 40272/29503 emessa da Tribunale di Milano in data 26/6/2012 rep. 13723

A favore di [redacted] e contro [redacted] s.r.l.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.



5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non noti

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che non è costituito alcun Condominio e non è nota la ripartizione delle spese comuni.

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 segnalate

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC Tessuto Urbano Consolidato 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:

nessuno

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

- Licenza di Costruzione n. 427 del 21/2/1968
- Variante n. 3068 del 29/8/1968

7.2. Conformità edilizia:



Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano **difformi**. L'appartamento ha subito modifiche degli spazi interni non denunciati. Pertanto occorre presentare CILA in sanatoria. L'appartamento pertanto è sanabile mediante pratica edilizia con pagamento di sanzione e costo del tecnico. La cantina risulta accorpata ad altra cantina senza titolo. In questo caso va ripristinato il tavolato divisorio tra le due cantine.

Costo per la sanatoria 2.000,00 €

Costo per ricostruzione muro 3.000,00 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano **difformi**. Va ripresentata la scheda a seguito della diversa distribuzione interna. In base alle nuove disposizioni dell'Agenzia del Territorio, andranno presentate due schede distinte, una per l'appartamento ed una per la cantina.

Costo aggiornamento catastale: 600,00 €

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	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	71,78	100%	71,78
cantina	mq	10,98	25%	2,74
		82,76		74,52
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		75,00

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 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 - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valore mercato prezzo min. 1.350 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4 / prezzo max. 5,8 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2022

Zona: MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

valore di compravendita prezzo min. 2.248,00 / prezzo max. 3.100,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 7,72 / prezzo max. 10,60 (Euro/mq/mese)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 2.000,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale, non si applica la decurtazione del 10% per categoria catastale non presente in quanto l'immobile ha tutte le caratteristiche per essere classato come A3 (circa 1.498,75 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (2.674,00 € - 5% = circa 2.540,30 €/m²).

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con cantina	A5	75,00	€ 2.000,00	€ 150.000,00
				€ 150.000,00
			Valore totale lotto	150.000,00 €

9.4. 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



• VALORE LOTTO 001	€ 150.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative, ovvero per opere di ripristino stato dei luoghi:	-€ 5.600,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 136.900,00
arrotondato	€ 137.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: vista la congruità del canone si applica -10%	€ 123.210,00
arrotondato	€ 123.000,00

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

Il valore medio di locazione in base ai dati su riportati può essere fissato in circa 7,0 €/m²/mese.

Tale valore moltiplicato per la superficie fornisce un valore di canone mensile pari 525,00 €/mese ovvero **6.300,00 €/anno**

Attualmente il canone annuo è fissato in 3.000 €/anno, pari a circa 3,3 €/m²/mese che risulta **inferiore** al valore minimo di mercato su riportato.

Si ritiene quindi che il canone di locazione **non è** congruo.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Infiltrazioni dal tetto in punto localizzato. Difformità edilizia.



LOTTO 2: box sub. 6 in Milano via Padova, 272 p. 51

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Padova, 272

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio 150, particella 326, subalterni 6

Stato occupativo

Corpo A: occupato da locatario come deposito.

Contratti di locazione in essere

Locazione n. 8574 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento)
scadenza 31/12/2022

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 19.000,00

da occupato € 17.000,00



LOTTO 002

(Box sub. 6)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Padova n. 272 box singolo al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
s.r.l. con sede in . CF: ' per quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: i s.r.l. Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 150 part. 326 sub. 6

dati classamento: Z.C. 3 cat. C/6 classe 7 cons. m² 14 S. catastale 14 m² R.C. 81,70 €

Indirizzo: via Padova n. 272 piano S1

Dati derivanti da:

1.4. Coerenze

altra parti comuni; mappale 328; altra u.i.u.; parti comuni

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: autorimessa

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



Servizi offerti dalla zona: vendita al dettaglio, supermercati, scuole, uffici comunali
Principali collegamenti pubblici: a 400 m MM linea 2 Crescenzago
Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,8 Km svincolo Palmanova

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato e solai in latero cemento;
- facciate: rivestite in clinker;
- accesso: portoncino in ferro tinteggiato nero;
- scala esterna: a rampe parallele con gradini in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete, immobile senza amministratore e risulta poco curato;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box singolo con larghezza di 2,65 m circa. attualmente utilizzato a deposito.

Corpo A:

Box:

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: basculante;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali del box: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona di via Padova, all'altezza dell'immobile, è ad elevata densità abitativa e dotata di tutti i servizi.

L'area, a prevalenza residenziale, vede la presenza di numerosi palazzi in parte antecedenti al nostro e in parte della stessa epoca del nostro edificio. La vicinanza con la metropolitana rende la zona appetibile. Unica pecca il locale pubblico, attualmente chiuso, posto al piano terra all'angolo con la via Rovigo, proprio sotto l'appartamento.

Sono presenti attività di vendita a dettaglio e supermercati e sono presenti servizi principali (farmacie, mezzi pubblici ...).

2.5. Certificazioni energetiche:

locale non riscaldato

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.



2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a persona di fiducia del locatario, non era presente alcuna persona, l'immobile era pieno di materiale di scarso valore commerciale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Locazione 8574 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento) scadenza 31/12/2022.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

... s.r.l. - proprietà per la quota di 1/1 per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Garbagnati del 7/6/2011 rep. 171529/29153 trascritto a Milano 1 in data 13/06/2011 nn. 36883/24861 da ... s.r.l. con sede in ... CF ...

A margine della trascrizione si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di ... il contratto di compravendita stipulato tra ... s.r.l. ed ... s.r.l. in data 07/07/2011

4.2. Precedenti proprietari

4.2.1. Alla società ... s.r.l. i suddetti beni pervennero per acquisto a rogito notaio Alessandro Riccioni in data 24/3/2009 rep. 155746/14099 trascritto in data 27/3/2009 nn. 15578/9734 ad ... srl con sede in ... CF ...

4.2.2. A ... s.r.l. pervennero a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica a rogito Notaio Cesare Chiodi Daelli in data 25/10/1985 rep. 30809 trascritto in data 18/11/1985 nn. 36547/26684 da ... 'a ... CF ...

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del avv. Fabio Tierno Notaio in Messina alla data del 14/12/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**



A margine della trascrizione dell'atto di acquisto si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di _____ il contratto di compravendita stipulato tra _____ s.r.l. ed _____ s.r.l. in data 07/07/2011

- **Misure Penali**

nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 27/3/2009 ai nn. 15579/2989 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Alessandro Riccioni di Milano in data 24/3/2009 rep. 155747/14100

a favore Cassa di Risparmio di Ferrara s.p.a. con sede in Ferrara c.f. 01208710382
contro _____ s.r.l. con sede in _____ CF

Importo ipoteca € 675.000,00 di cui € 450.000 di capitale. Durata del vincolo 10 anni.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 25/7/2019 ai nn. 58841/10258 derivante da sentenza di condanna emessa da Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014

a favore _____ c.f. _____
contro _____ s.r.l.

Importo ipoteca € 8.000,00 di cui € 4.410,16 di capitale

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca legale iscritta il 10/3/2011 ai nn. 14281/2604 derivante da ruolo art.77 DPR 602/1973 emessa in data 2/03/2011

a favore EQUITALIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano
contro _____ s.r.l.

Importo ipoteca € 84.736,02 di cui € 42.368,01 di capitale.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 7/8/2020 rep. 10228 trascritto il 24/09/2020 ai nn. 60359/38648 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà



in favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04846340265

Pignoramento del 24/7/2020 rep. 754/2020 trascritto il 7/10/2020 ai nn. 64006/41007 contro s.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di l c.f.

• **Altre trascrizioni**

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 27/7/2012 nn. 40272/29503 emessa da Tribunale di Milano in data 26/6/2012 rep. 13723

A favore di e contro s.r.l.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non noti

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che non è costituito alcun Condominio e non è nota la ripartizione delle spese comuni.

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 segnalate

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC Tessuto Urbano Consolidato 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:

nessuno

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

- Licenza di Costruzione n. 427 del 21/2/1968
- Variante n. 3068 del 29/8/1968

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box risultava **difforme**. L'ingresso del box è allineato agli altri e box, mentre dalle planimetrie l'ingresso risulta leggermente in diagonale. Questo comporta una diminuzione della superficie. La difformità è sanabile mediante CILA in sanatoria.

Costo per la sanatoria 2.000,00 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box risultava **difforme**. Va ripresentata la scheda a seguito della diversa posizione della porta d'ingresso.

Costo aggiornamento catastale: 400,00 €

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	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box sub. 6	mq	16,23	100%	16,23
		16,23		16,23
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		16,00



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 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 - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 7,5 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2022

Zona: MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

valore di compravendita prezzo min. 1.128,00 / prezzo max. 1.598,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,71 / prezzo max. 6,66 (Euro/mq/mese)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 1.400,00 pari alla media del valore nominale OMI di un box (circa 1.450,00 €/m²), il valore medio ricavabile da Borsino Immobiliare (1.363,00 €/m²).

9.3. Valutazione LOTTO 001



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	16,00	€ 1.400,00	€ 22.400,00
				€ 22.400,00
		Valore totale lotto		<u>22.400,00 €</u>

9.4. 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

• VALORE LOTTO 001	€ 22.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.120,00
•	
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.400,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 18.880,00
arrotondato	€ 19.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: vista la congruità del canone si applica -10%	€ 16.992,00
arrotondato	€ 17.000,00

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

Il valore medio di locazione in base ai dati su riportati può essere fissato in circa 6,0 €/m²/mese.

Tale valore moltiplicato per la superficie fornisce un valore di canone mensile pari 96,00 €/mese ovvero **1.152,00 €/anno**

Attualmente il canone annuo è fissato in 6.000 €/anno cumulativamente ad altre due unità (sub.10 e sub. 13), la somma determinata in perizia dei tre canoni ammonta a



5.736,00 €/anno, con uno scarto di circa 4,4% rispetto al canone pattuito che risulta comunque maggiore.

Si ritiene quindi che il canone di locazione è congruo.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

LOTTO 3: Box sub. 10 Milano via Padova, 272 p. S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Padova, 272

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio 150, particella 326, subalterni 10

Stato occupativo

Corpo A: occupato da locatario come deposito.

Contratti di locazione in essere

Locazione n. 8574 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento)
scadenza 31/12/2022

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 28.000,00

da occupato € 25.000,00



LOTTO 003

(Box sub. 10)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Padova n. 272 box singolo al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
s.r.l. con sede in C.F. per quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: s.r.l. Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 150 part. 326 sub. 10**

dati classamento: Z.C. 3 cat. C/6 classe 7 cons. m² 27 S. catastale 27 m² R.C. 157,57 €

Indirizzo: via Padova n. 272 piano S1

Dati derivanti da:

1.4. Coerenze

altra parti comuni; altra u.i.u.; parti comuni per gli altri due lati

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: autorimessa

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



Servizi offerti dalla zona: vendita al dettaglio, supermercati, scuole, uffici comunali

Principali collegamenti pubblici: a 400 m MM linea 2 Crescenzago

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,8 Km svincolo Palmanova

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato e solai in latero cemento;
- facciate: rivestite in clinker;
- accesso: portoncino in ferro tinteggiato nero;
- scala esterna: a rampe parallele con gradini in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete, immobile senza amministratore e risulta poco curato;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box singolo con lunghezza di 5,75 m circa, attualmente utilizzato a deposito.

Corpo A:

Box:

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: basculante;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali del box: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona di via Padova, all'altezza dell'immobile, è ad elevata densità abitativa e dotata di tutti i servizi.

L'area, a prevalenza residenziale, vede la presenza di numerosi palazzi in parte antecedenti al nostro e in parte della stessa epoca del nostro edificio. La vicinanza con la metropolitana rende la zona appetibile. Unica pecca il locale pubblico, attualmente chiuso, posto al piano terra all'angolo con la via Rovigo, proprio sotto l'appartamento.

Sono presenti attività di vendita a dettaglio e supermercati e sono presenti servizi principali (farmacie, mezzi pubblici ...).

2.5. Certificazioni energetiche:

locale non riscaldato

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.



2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a persona di fiducia del locatario, non era presente alcuna persona, l'immobile era pieno di materiale di scarso valore commerciale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Locazione 8574 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento) scadenza 31/12/2022.

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

... s.r.l. - proprietà per la quota di 1/1 per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Garbagnati del 7/6/2011 rep. 171529/29153 trascritto a Milano 1 in data 13/06/2011 nn. 36883/24861 da ... s.r.l. con sede in ... CF

A margine della trascrizione si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di ... il contratto di compravendita stipulato tra ... r.l. ed ' ... s.r.l. in data 07/07/2011

4.2. Precedenti proprietari

4.2.1. Alla società ... s.r.l. i suddetti beni pervennero per acquisto a rogito notaio Alessandro Riccioni in data 24/3/2009 rep. 155746/14099 trascritto in data 27/3/2009 nn. 15578/9734 ad ... srl con sede in ... CF

4.2.2. A ... s.r.l. pervennero a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica a rogito Notaio Cesare Chiodi Daelli in data 25/10/1985 rep. 30809 trascritto in data 18/11/1985 nn. 36547/26684 da ... CF

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del avv. Fabio Tierno Notaio in Messina alla data del 14/12/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**



A margine della trascrizione dell'atto di acquisto si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di [redacted] il contratto di compravendita stipulato tra [redacted] s.r.l. ed [redacted] s.r.l. in data 07/07/2011

- **Misure Penali**

nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 27/3/2009 ai nn. 15579/2989 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Alessandro Riccioni di Milano in data 24/3/2009 rep. 155747/14100

a favore Cassa di Risparmio di Ferrara s.p.a. con sede in Ferrara c.f. 01208710382
contro [redacted] s.r.l. con sede in [redacted] - CF

Importo ipoteca € 675.000,00 di cui € 450.000 di capitale. Durata del vincolo 10 anni.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 25/7/2019 ai nn. 58841/10258 derivante da sentenza di condanna emessa da Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014

a favore [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
contro [redacted] s.r.l.

Importo ipoteca € 8.000,00 di cui € 4.410,16 di capitale

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca legale iscritta il 10/3/2011 ai nn. 14281/2604 derivante da ruolo art.77 DPR 602/1973 emessa in data 2/03/2011

a favore EQUITALIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano
contro [redacted] s.r.l.

Importo ipoteca € 84.736,02 di cui € 42.368,01 di capitale.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 7/8/2020 rep. 10228 trascritto il 24/09/2020 ai nn. 60359/38648 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà



in favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04846340265

Pignoramento del 24/7/2020 rep. 754/2020 trascritto il 7/10/2020 ai nn. 64006/41007 contro
s.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di l
c.f.

• **Altre trascrizioni**

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 27/7/2012 nn. 40272/29503
emessa da Tribunale di Milano in data 26/6/2012 rep. 13723

A favore di e contro s.r.l.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non noti

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che non è costituito alcun Condominio e non è nota la ripartizione delle spese comuni.

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 segnalate

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC Tessuto Urbano Consolidato 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:

nessuno

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

- Licenza di Costruzione n. 427 del 21/2/1968
- Variante n. 3068 del 29/8/1968

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box risultava conforme. Si segnala all'interno un setto portante non riportato in planimetria. Non è necessario regolarizzare.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box risultava conforme. Si segnala all'interno un setto portante non riportato in planimetria. Non è necessario regolarizzare. Non è necessario aggiornare la planimetria.

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	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box sub. 10	mq	29,08	100%	29,08
		29,08		29,08
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		29,00

Poiché si tratta comunque di un box singolo la superficie eccedente ai 15 m² (spazio di occupazione di un veicolo) viene considerata come deposito in misura del 43% circa della sua superficie per equiparare la differenza di quotazione di valore tra box (circa 1.400 €/m²) e magazzino (circa 600, €/m²) per cui si considera come superficie commerciale una superficie pari a $15+14*43\%= 21$ m²



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 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 - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 7,5 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2022

Zona: MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

valore di compravendita prezzo min. 1.128,00 / prezzo max. 1.598,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,71 / prezzo max. 6,66 (Euro/mq/mese)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 1.400,00 pari alla media del valore nominale OMI di un box (circa 1.450,00 €/m²), il valore medio ricavabile da Borsino Immobiliare (1.363,00 €/m²).

9.3. Valutazione LOTTO 001



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	21,00	€ 1.400,00	€ 29.400,00
				€ 29.400,00
Valore totale lotto				<u>€ 29.400,00</u>

9.4. 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

• VALORE LOTTO 001	€ 29.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.470,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 27.930,00
arrotondato	€ 28.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: vista la congruità del canone si applica -10%	€ 25.137,00
arrotondato	€ 25.000,00

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

Il valore medio di locazione in base ai dati su riportati può essere fissato in circa 6,0 €/m²/mese.

Tale valore moltiplicato per la superficie fornisce un valore di canone mensile pari 126,00 €/mese ovvero **1.512,00 €/anno**

Attualmente il canone annuo è fissato in 6.000 €/anno cumulativamente ad altre due unità (sub.6 e sub. 13), la somma determinata in perizia dei tre canoni ammonta a



5.736,00 €/anno, con uno scarto di circa 4,4% rispetto al canone pattuito che risulta comunque maggiore.

Si ritiene quindi che il canone di locazione è congruo.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.



LOTTO 4: Box sub. 13 Milano via Padova, 272 p. S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Padova, 272

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio 150, particella 326, subalterno 13

Stato occupativo

Corpo A: occupato da locatario come deposito.

Contratti di locazione in essere

Locazione n. 8574 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento)
scadenza 31/12/2022

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 33.000,00

da occupato € 28.000,00



LOTTO 004

(Box sub.13)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

CORPO: A**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano via Padova n. 272 box singolo al piano interrato. In realtà l'immobile, sia per le dimensioni della porta di accesso (larghezza 80 cm circa) sia per la presenza di pilastri nell'area di manovra, **non può essere utilizzato come box** e pertanto anche la valutazione sarà riferita ad un locale magazzino. Sarà opportuno modificare anche il classamento.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di 1
s.r.l. con sede in ') CF:) per quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:) s.r.l. Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 150 part. 326 sub. 13**

dati classamento: Z.C. 3 cat. C/6 classe 8 cons. m² 58 S. catastale 58 m² R.C. 395,40 €

Indirizzo: via Padova n. 272 piano S1

Dati derivanti da:

1.4. Coerenze

Via Padova; altra u.i.u. e parti comuni; locale contatori comuni e altra u.i.u.; via Rovigo

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: autorimessa ai fini fiscali, di fatto è un magazzino



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: vendita al dettaglio, supermercati, scuole, uffici comunali

Principali collegamenti pubblici: a 400 m MM linea 2 Crescenzano

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,8 Km svincolo Palmanova

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato e solai in latero cemento;
- facciate: rivestite in clinker;
- accesso: portoncino in ferro tinteggiato nero;
- scala esterna: a rampe parallele con gradini in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete, immobile senza amministratore e risulta poco curato;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Anche se catastalmente è un box, di fatto è utilizzabile solo come deposito in quanto la porta d'accesso è da 80 cm circa e non si può accedere con automezzi per la presenza di pilastri nel cortile comune. Pertanto ai fini della valutazione sarà considerato un magazzino e non un box.

Si segnala inoltre che dalle misure effettuate il locale risulta più ampio, probabilmente a seguito di inglobamento di una intercapedine.

Vi sono inoltre delle servitù condominiali (ispezione rete fognaria).

Corpo A:

Box (magazzino):

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: in ferro a battente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'immobile: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona di via Padova, all'altezza dell'immobile, è ad elevata densità abitativa e dotata di tutti i servizi.

L'area, a prevalenza residenziale, vede la presenza di numerosi palazzi in parte antecedenti al nostro e in parte della stessa epoca del nostro edificio. La vicinanza con la metropolitana rende la zona appetibile. Unica pecca il locale pubblico, attualmente chiuso, posto al piano terra all'angolo con la via Rovigo, proprio sotto l'appartamento.

Sono presenti attività di vendita a dettaglio e supermercati e sono presenti servizi principali (farmacie, mezzi pubblici ...).



2.5. Certificazioni energetiche:

locale non riscaldato

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a persona di fiducia del locatario, non era presente alcuna persona, l'immobile era pieno di materiale di scarso valore commerciale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Locazione 8574 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento) scadenza 31/12/2022.

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

s.r.l. - proprietà per la quota di 1/1 per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Garbagnati del 7/6/2011 rep. 171529/29153 trascritto a Milano 1 in data 13/06/2011 nn. 36883/24861 da s.r.l. con sede in CF

A margine della trascrizione si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di il contratto di compravendita stipulato tra s.r.l. ed s.r.l. in data 07/07/2011

4.2. Precedenti proprietari

4.2.1. Alla società s.r.l. i suddetti beni pervennero per acquisto a rogito notaio Alessandro Riccioni in data 24/3/2009 rep. 155746/14099 trascritto in data 27/3/2009 nn. 15578/9734 ad srl con sede in CF

4.2.2. s.r.l. pervennero a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica a rogito Notaio Cesare Chiodi Daelli in data 25/10/1985 rep. 30809 trascritto in data 18/11/1985 nn. 36547/26684 da CF



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del avv. Fabio Tierno Notaio in Messina alla data del 14/12/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

A margine della trascrizione dell'atto di acquisto si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di _____ il contratto di compravendita stipulato tra _____ s.r.l. ed _____ s.r.l. in data 07/07/2011

- **Misure Penali**

nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 27/3/2009 ai nn. 15579/2989 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Alessandro Riccioni di Milano in data 24/3/2009 rep. 155747/14100

a favore Cassa di Risparmio di Ferrara s.p.a. con sede in Ferrara c.f. 01208710382

contro _____ s.r.l. con sede in _____ CF _____

Importo ipoteca € 675.000,00 di cui € 450.000 di capitale. Durata del vincolo 10 anni.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 25/7/2019 ai nn. 58841/10258 derivante da sentenza di condanna emessa da Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014

a favore _____ c.f. _____

contro _____ s.r.l.

Importo ipoteca € 8.000,00 di cui € 4.410,16 di capitale

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca legale iscritta il 10/3/2011 ai nn. 14281/2604 derivante da ruolo art.77 DPR 602/1973 emessa in data 2/03/2011



a favore EQUITALLIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano
contro s.r.l.
Importo ipoteca € 84.736,02 di cui € 42.368,01 di capitale.
Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 7/8/2020 rep. 10228 trascritto il 24/09/2020 ai nn. 60359/38648 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04846340265

Pignoramento del 24/7/2020 rep. 754/2020 trascritto il 7/10/2020 ai nn. 64006/41007 contro s.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di c.f.

• **Altre trascrizioni**

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 27/7/2012 nn. 40272/29503 emessa da Tribunale di Milano in data 26/6/2012 rep. 13723

A favore di e contro s.r.l.
Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non noti

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che non è costituito alcun Condominio e non è nota la ripartizione delle spese comuni.

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 segnalate



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC Tessuto Urbano Consolidato 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:

nessuno

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

- Licenza di Costruzione n. 427 del 21/2/1968
- Variante n. 3068 del 29/8/1968

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava **difforme**, in quanto sembra inglobata nel magazzino una porzione di superficie probabilmente destinata a intercapedine. Non è possibile sanare in quanto l'inglobamento è su parte non di proprietà. Si prevede ripristino con realizzazione di parete, dando l'accessibilità alle zone da ispezionare.

Costo stimato per ripristini: circa 3.000,00 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava **difforme**. Tuttavia ripristinando le dimensioni corrette non è necessario aggiornare la scheda. Non si prevedono costi.

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	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box-magazzino sub. 13	mq	64,02	100%	64,02
		64,02		64,02
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		64,00

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 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 - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valore mercato prezzo min. 650 / prezzo max. 800 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,8 / prezzo max. 4,8 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2022

Zona: MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

valore di compravendita prezzo min. 433,00 / prezzo max. 777,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,75 / prezzo max. 4,92 (Euro/mq/mese)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti



Si è fissato un valore di €/m² 600,00 pari alla media del valore nominale OMI di un magazzino (circa 725,00 €/m²), il valore medio ricavabile da Borsino Immobiliare con applicazione di coefficienti correttivi (605,00 – 30% = 423,50 €/m²).

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box (magazzino)	C6 (C2)	64,00	€ 600,00	€ 38.400,00
				€ 38.400,00
Valore totale lotto				<u>38.400,00 €</u>

9.4. 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

• VALORE LOTTO 001	€ 38.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.920,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative, ovvero ripristini :	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 33.480,00
arrotondato	€ 33.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: vista la congruità del canone si applica -15%	€ 28.458,00
arrotondato	€ 28.000,00

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.



Il valore medio di locazione in base ai dati su riportati può essere fissato in circa 4,0 €/m²/mese.

Tale valore moltiplicato per la superficie fornisce un valore di canone mensile pari 256,00 €/mese ovvero **3.072,00 €/anno**

Attualmente il canone annuo è fissato in 6.000 €/anno cumulativamente ad altre due unità (sub.6 e sub. 10), la somma determinata in perizia dei tre canoni ammonta a 5.736,00 €/anno, con uno scarto di circa 4,4% rispetto al canone pattuito che risulta comunque maggiore.

Si ritiene quindi che il canone di locazione è congruo.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non è utilizzabile come box; è stata inglobata l'intercapedine comune.



LOTTO 5: n. 2 box sub.14-15 Milano via Padova, 272 p. S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Padova, 272

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio 150, particella 326, subalterno 14

Corpo B

Beni in Milano via Padova, 272

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio 150, particella 326, subalterno 15

Stato occupativo

Corpo A: occupato da locatario come deposito.

Corpo B. occupato da locatario come privè

Contratti di locazione in essere

Corpi A e B: Locazione n. 8573 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento) scadenza 31/12/2022

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 40.000,00

da occupato € 34.000,00



LOTTO 005

(Box sub.14 e sub. 15)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

CORPI: A-B**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano via Padova n. 272 n.2 box singoli al piano interrato. In realtà l'immobile, per la presenza di pilastri nell'area di manovra, **non possono essere utilizzati come box** (il sub. 15 ha una normale porta da 90 cm). Inoltre i due corpi risultano comunicanti tra loro (l'accesso è avvenuto dal sub. 15 in quanto il sub. 14 ha la porta bloccata). Gli impianti presenti sono comuni e inoltre il sub. 14 ha una scala di collegamento (attualmente sigillata) con l'unità immobiliare sita al piano terra a destinazione cinema/teatro/sala spettacolo, non oggetto del presente pignoramento, oltre a un locale WC non compatibile con la destinazione. Pertanto la valutazione, non potendo essere sicuramente quella di box, sarà riferita ad uso magazzino/deposito. Sarà opportuno modificare anche il classamento.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
s.r.l. con sede in CF: , per quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: **s.r.l.** Proprietà 1/1

CORPO A:

dati identificativi: **fg. 150 part. 326 sub. 14**

dati classamento: Z.C. 3 cat. C/6 classe 8 cons. m² 40 S. catastale 40 m² R.C. 272,69 €

Indirizzo: via Padova n. 272 piano S1

Dati derivanti da:

CORPO B:

dati identificativi: **fg. 150 part. 326 sub. 15**

dati classamento: Z.C. 3 cat. C/6 classe 8 cons. m² 34 S. catastale 34 m² R.C. 231,79 €

Indirizzo: via Padova n. 272 piano S1

Dati derivanti da:

1.4. Coerenze**CORPO A:**

Via Padova; sub. 15; zona comune; altra u.i.u.



CORPO B:

Via Padova; zona comune e cantina altra ditta; zona comune; sub. 14

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: autorimessa ai fini fiscali, di fatto si tratta di un magazzino e di una taverna senza requisiti idonei e pertanto si considerano gli ambienti come depositi.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: vendita al dettaglio, supermercati, scuole, uffici comunali

Principali collegamenti pubblici: a 400 m MM linea 2 Crescenzago

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,8 Km svincolo Palmanova

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato e solai in latero cemento;
- facciate: rivestite in clinker;
- accesso: portoncino in ferro tinteggiato nero;
- scala esterna: a rampe parallele con gradini in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete, immobile senza amministratore e risulta poco curato;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Anche se catastalmente si tratta di box, di fatto i locali sono utilizzabili come deposito in quanto la porta d'accesso del sub. 15 è da 90 cm circa e in entrambi non si può accedere con automezzi per la presenza di pilastri nel cortile comune. Pertanto ai fini della valutazione saranno considerati come magazzino e non come box.

Si segnala inoltre che gli immobili presentano diverse irregolarità, di cui si dirà meglio in seguito, e sono collegati tra loro.

Vi è inoltre una scala di collegamento al locale (attualmente sigillata con cartongesso)

Corpo A:

Box (magazzino):



- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: in ferro a battente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'immobile: scarse;
- bagno: piastrellato dotato di wc, lavandino e doccia.

Corpo B:Box (magazzino):

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in ceramica;
- porta d'accesso: blindata;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'immobile: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona di via Padova, all'altezza dell'immobile, è ad elevata densità abitativa e dotata di tutti i servizi.

L'area, a prevalenza residenziale, vede la presenza di numerosi palazzi in parte antecedenti al nostro e in parte della stessa epoca del nostro edificio. La vicinanza con la metropolitana rende la zona appetibile. Unica pecca il locale pubblico, attualmente chiuso, posto al piano terra all'angolo con la via Rovigo, proprio sotto l'appartamento.

Sono presenti attività di vendita a dettaglio e supermercati e sono presenti servizi principali (farmacie, mezzi pubblici ...).

2.5. Certificazioni energetiche:

Locali non riscaldati

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a persona di fiducia del locatario, non era presente alcuna persona, l'immobile era pieno di materiale di scarso valore commerciale.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Locazione 8573 serie 3T registrata in data 26/11/2013 (antecedente pignoramento) scadenza 31/12/2022.

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

... s.r.l. - proprietà per la quota di 1/1 per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Garbagnati del 7/6/2011 rep. 171529/29153 trascritto a Milano 1 in data 13/06/2011 nn. 36883/24861 da ... s.r.l. con sede in ... CF

A margine della trascrizione si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di ... il contratto di compravendita stipulato tra ... s.r.l. ed ... s.r.l. in data 07/07/2011

4.2. Precedenti proprietari

4.2.1. Alla società ... s.r.l. i suddetti beni pervennero per acquisto a rogito notaio Alessandro Riccioni in data 24/3/2009 rep. 155746/14099 trascritto in data 27/3/2009 nn. 15578/9734 ad ... srl con sede in ... CF

4.2.2. ... s.r.l. pervennero a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autentica a rogito Notaio Cesare Chiodi Daelli in data 25/10/1985 rep. 30809 trascritto in data 18/11/1985 nn. 36547/26684 da ... CF

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del avv. Fabio Tierno Notaio in Messina alla data del 14/12/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

A margine della trascrizione dell'atto di acquisto si rileva annotamento n. 67003/10055 del 6/9/2019 di inefficacia totale nascente da sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014. Quadro D: il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa e contraria istanza disattesa: in accoglimento della domanda ex art. 2901 c.c., dichiara inefficace nei confronti di ... il contratto di compravendita stipulato tra ... s.r.l. ed ... s.r.l. in data 07/07/2011

- **Misure Penali**

nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuno



- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 27/3/2009 ai nn. 15579/2989 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Alessandro Riccioni di Milano in data 24/3/2009 rep. 155747/14100

a favore Cassa di Risparmio di Ferrara s.p.a. con sede in Ferrara c.f. 01208710382

contro s.r.l. con sede in CF

Importo ipoteca € 675.000,00 di cui € 450.000 di capitale. Durata del vincolo 10 anni.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 25/7/2019 ai nn. 58841/10258 derivante da sentenza di condanna emessa da Tribunale di Milano in data 10/04/2014 rep. 4256/2014

a favore nato il c.f.

contro s.r.l.

Importo ipoteca € 8.000,00 di cui € 4.410,16 di capitale

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

Ipoteca legale iscritta il 10/3/2011 ai nn. 14281/2604 derivante da ruolo art.77 DPR 602/1973 emessa in data 2/03/2011

a favore EQUITALIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano

contro s.r.l.

Importo ipoteca € 84.736,02 di cui € 42.368,01 di capitale.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 7/8/2020 rep. 10228 trascritto il 24/09/2020 ai nn. 60359/38648 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Purple SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04846340265

Pignoramento del 24/7/2020 rep. 754/2020 trascritto il 7/10/2020 ai nn. 64006/41007 contro s.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di nato a il c.f.

- **Altre trascrizioni**

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 27/7/2012 nn. 40272/29503 emessa da Tribunale di Milano in data 26/6/2012 rep. 13723

A favore di e contro s.r.l.

Grava sui beni del lotto e su altri subalterni oggetto della medesima procedura.



5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non noti

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che non è costituito alcun Condominio e non è nota la ripartizione delle spese comuni.

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 segnalate

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC Tessuto Urbano Consolidato 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:

nessuno

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

- Licenza di Costruzione n. 427 del 21/2/1968
- Variante n. 3068 del 29/8/1968

7.2. Conformità edilizia:



Al sopralluogo gli immobili risultavano **difformi** per i seguenti motivi.

Sub. 14 si segnala la presenza di un locale bagno non ammissibile e va eliminato, scala di collegamento con unità soprastante e va rimossa.

Sub. 14 e 15 realizzazione di passaggio di collegamento con porta blindata tra le due unità. Si è trovato un solo quadro elettrico vicino al bagno.

Dovendo regolarizzare con lavori che riguardano entrambe le unità (partizione impianto elettrico) si ritiene opportuno accorpate i due beni in unico lotto.

Costo stimato per ripristini (eliminazione bagno e scala): circa 7.000,00 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava **difforme**. Si può optare per eseguire i vari interventi, compresi partizione impianto elettrico e chiusura passaggio ed in tal caso non aggiornare le schede, oppure mantenere i beni collegati e rifare la scheda.

Costo stimato per eventuale nuova scheda: circa 400,00 €

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	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box-magazzino sub. 14	mq	45,50	100%	45,50
box-magazzino sub. 15	mq	38,45	100%	38,45
		83,95		83,95
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		84,00

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 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 - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valore mercato prezzo min. 650 / prezzo max. 800 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,8 / prezzo max. 4,8 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2022

Zona: MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

valore di compravendita prezzo min. 433,00 / prezzo max. 777,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,75 / prezzo max. 4,92 (Euro/mq/mese)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 600,00 pari alla media del valore nominale OMI di un magazzino (circa 725,00 €/m²), il valore medio ricavabile da Borsino Immobiliare con applicazione di coefficienti correttivi (605,00 – 30% = 423,50 €/m²).

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box (magazzino) sub. 14- 15	C6 (C2)	84,00	€ 600,00	€ 50.400,00
				€ 50.400,00
Valore totale lotto				<u>50.400,00 €</u>

9.4. 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



• VALORE LOTTO 001	€ 50.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.520,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative, ovvero ripristini :	-€ 7.400,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 40.480,00
arrotondato	€ 40.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: vista la congruità del canone si applica -15%	€ 34.408,00
arrotondato	€ 34.000,00

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

Il valore medio di locazione in base ai dati su riportati può essere fissato in circa 4,0 €/m²/mese.

Tale valore moltiplicato per la superficie fornisce un valore di canone mensile pari 336,00 €/mese ovvero **4.032,00 €/anno**

Attualmente il canone annuo è fissato in 4.800 €/anno cumulativamente alle due unità (sub.14 e sub. 15), con uno scarto di circa 16% rispetto al canone pattuito che risulta comunque maggiore.

Si ritiene quindi che il canone di locazione è congruo.

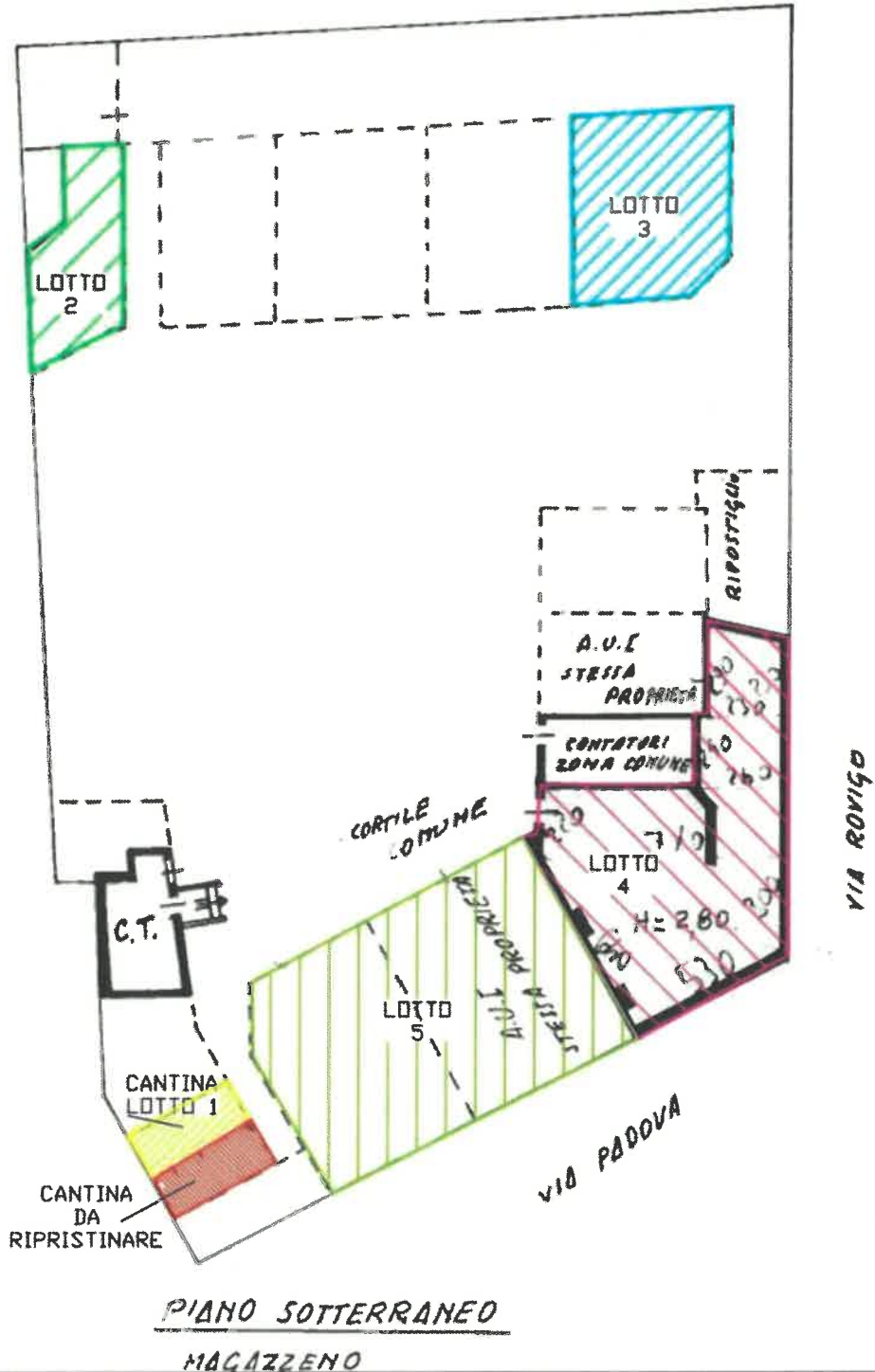
CRITICITA' DA SEGNALARE

Non è possibile utilizzare i beni come box; vista la loro fusione e il collegamento chiuso in modo precario con il locale teatro al piano terra e vista la promiscuità dell'impianto elettrico e gli abusi da eliminare (tra cui formazione del bagno), si è preferito accorpate le due unità in un unico lotto.



RIEPILOGO LOTTI

LOTTO	DESCRIZIONE	COMUNE	INDIRIZZO VIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE			PREZZO BASE D'ASTA		
				PIANO	FOGLIO	MAPP.	SUB.	LIBERO	OCCUPATO
1	Appartamento	Milano	via Padova 272	1	150	326	3	137.000,00 €	123.000,00 €
2	Box	Milano	via Padova 272	S1	150	326	6	19.000,00 €	17.000,00 €
3	Box	Milano	via Padova 272	S1	150	326	10	28.000,00 €	25.000,00 €
4	Box	Milano	via Padova 272	S1	150	326	13	33.000,00 €	28.000,00 €
5	n. 2 Box	Milano	via Padova 272	S1	150	326	14-15	40.000,00 €	34.000,00 €



Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 02/02/2022

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

0. Individuazione grafica lotti al piano interrato

0.1. Titolo di provenienza

1. LOTTO 1:

- 1.1. Descrizione dei beni
- 1.2. Contratto di locazione
- 1.3. Vincoli ed oneri giuridici
- 1.4. Planimetria catastale
- 1.5. Valori di stima
- 1.6. Fotografie

2. LOTTO 2:

- 2.1. Descrizione dei beni
- 2.2. Contratto di locazione
- 2.3. Vincoli ed oneri giuridici vedi allegato 1.3
- 2.4. Planimetria catastale
- 2.5. Valori di stima
- 2.6. Fotografie

3. LOTTO 3:

- 3.1. Descrizione dei beni
- 3.2. Contratto di locazione vedi allegato 2.2
- 3.3. Vincoli ed oneri giuridici vedi allegato 1.3
- 3.4. Planimetria catastale
- 3.5. Valori di stima vedi allegato 2.5
- 3.6. Fotografie

4. LOTTO 4:

- 4.1. Descrizione dei beni
- 4.2. Contratto di locazione vedi allegato 2.2
- 4.3. Vincoli ed oneri giuridici vedi allegato 1.3
- 4.4. Planimetria catastale
- 4.5. Valori di stima
- 4.6. Fotografie

5. LOTTO 5:

- 5.1. Descrizione dei beni
- 5.2. Contratto di locazione
- 5.3. Vincoli ed oneri giuridici vedi allegato 1.3
- 5.4. Planimetrie catastali
- 5.5. Valori di stima vedi allegato 4.5
- 5.6. Fotografie

