

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **ACCOUNTING SERVICE SAS DI GRASSO CALO-
GERO E C.
UNICREDIT SPA**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1751/2010 + 1384/2017**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29.10.2019 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta SCIRPO**

Custode: **Avv. COMASCHI Alberto**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO UNICO
proprietà superficiaria per anni 90 dal 19.10.1998 di n.51 autorimesse
site in Milano - Via Budrio n.10

perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Milano - Via Budrio n.10

Lotto Unico: proprietà superficaria per anni 90 dal 19.10.1998 di n.51 autorimesse.

1. Dati Catastali

Categoria: Autorimesse [C/2]

Dati Catastali: si rimanda alla tabella riportata punto 1

2. Stato di possesso

Attualmente nelle disponibilità del Custode avv. COMASCHI Alberto

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 11/06/2018.

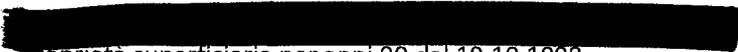
Come da comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 12/06/2018, in capo alla società esecutata **NON** sono presenti contratti di locazione come dante causa e gravanti sugli immobili oggetto di presente procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

- ✓ BANCO DI SICILIA, SOCIETA' PER AZIONI (C.F. 05102070827)
- ✓ NIRCOMS SAS (C.F. 04535500963)
- ✓ ACCOUNTING SERVICE SAS DI GRASSO CALOGERO E C (C.F. 06003490965)
- ✓ UNICREDIT SPA (C.F. 00348170101)

5. Comproprietari:

- 
Proprietà superficaria per anni 90 dal 19.10.1998
- COMUNE DI MILANO con sede in MILANO (C.F. 01199250158)
Proprietà per l'area

6. Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni: no

8. Prezzo da libero: € 185.000,00



Beni in MILANO - Via Budrio n.10

LOTTO UNICO:

Proprietà superficiale di anni 90 dal 19.10.1998 di n.51 autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

n.51 Autorimesse [C/6] site in Via Budrio n.10 – Milano

Di cui n.27 autorimesse con impianti da ristrutturare e finiture comuni da completare

Quota e tipologia del diritto

- **Proprietà superficaria per anni 90 dal 19.10.1998 di** [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]
 Proprietà superficaria per anni 90 dal 19.10.1998
- **COMUNE DI MILANO** con sede in MILANO (C.F. 01199250158)
 Proprietà per l'area

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
				Cens.				Catastale		
	367	360			area urbana		5180 m ²			VIA BUDRIO n. 10 piano: T;
1	367	358	2	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
2	367	358	7	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
3	367	358	8	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
4	367	358	13	3	C/6	8	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 95,44	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
5	367	358	28	3	C/6	8	16 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 109,08	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
6	367	358	29	3	C/6	8	16 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 109,08	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
7										



	367	358	31	3	C/6	8	14 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 95,44	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
8	367	358	36	3	C/6	8	14 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 95,44	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
9	367	358	49	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
10	367	358	50	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
11	367	358	55	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1;
12	367	358	70	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
13	367	358	81	3	C/6	8	16 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 109,08	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
14	367	358	84	3	C/6	7	24 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 140,06	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
15	367	358	90	3	C/6	7	24 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 140,06	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
16	367	358	95	3	C/6	8	16 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 109,08	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
17	367	358	101	3	C/6	8	16 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 109,08	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
18	367	358	104	3	C/6	8	16 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 109,08	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
19	367	358	108	3	C/6	8	14 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 95,44	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
20	367	358	120	3	C/6	8	14 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 95,44	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
21	367	358	123	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
22	367	358	124	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
23	367	358	125	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;



24	367	358	126	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
25	367	358	128	3	C/6	8	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 102,26	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
26	367	358	129	3	C/6	8	14 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 95,44	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;
27	367	358	131	3	C/6	8	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 95,44	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2;

n.24 autorimesse da ristrutturare e completare con opere edili e impianti mancanti

Quota e tipologia del diritto

- **Proprietà superficaria per anni 90 dal 19.10.1998 di** [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]
Proprietà superficaria per anni 90 dal 19.10.1998
- **COMUNE DI MILANO** con sede in MILANO (C.F. 01199250158)
Proprietà per l'area

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
				Cens.				Catastale		
1	367	364	3	3	C/6	7	20 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 116,72	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1
2	367	364	4	3	C/6	7	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 93,38	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1
3	367	364	5	3	C/6	7	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 93,38	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1
4	367	364	6	3	C/6	7	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 93,38	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1
5	367	364	7	3	C/6	7	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 93,38	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1
6	367	364	8	3	C/6	7	32 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 186,75	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1



7	367	364	9	3	C/6	7	32 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 186,75	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1
8	367	364	10	3	C/6	7	32 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 186,75	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1
9	367	364	12	3	C/6	7	28 m ²	Totale: 32 m ²	Euro 163,41	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1
10	367	364	13	3	C/6	7	21 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 122,56	VIA BUDRIO n. 10 piano: S1
11	367	364	14	3	C/6	6	34 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 170,33	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
12	367	364	15	3	C/6	6	20 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 100,19	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
13	367	364	16	3	C/6	6	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 80,15	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
14	367	364	17	3	C/6	6	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 80,15	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
15	367	364	18	3	C/6	6	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 80,15	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
16	367	364	19	3	C/6	6	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 80,15	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
17	367	364	20	3	C/6	6	32 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 160,31	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
18	367	364	21	3	C/6	6	32 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 160,31	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
19	367	364	22	3	C/6	6	32 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 160,31	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
20	367	364	23	3	C/6	6	32 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 160,31	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
21	367	364	24	3	C/6	6	28 m ²	Totale: 32 m ²	Euro 140,27	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
22	367	364	25	3	C/6	6	21 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 105,20	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2



23	367	364	26	3	C/6	6	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 80,15	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2
24	367	364	27	3	C/6	6	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 80,15	VIA BUDRIO n. 10 piano: S2

Confini da nord ed in senso orario: mappale 273 a sede di allargamento della Via Budrio, mappale 244, Via privata diramantesi da Via Quinto Romano, i mappali 6/182/181/180. Il tutto salvo errore e come in fatto. A migliore identificazione si allega estratto di mappa

Conformità catastale:

Le schede catastali, allegate alla presente relazione e presentate agli organi competenti nel 2007, rispecchia quanto riscontrato in loco nei sopralluoghi eseguiti. Si segnala però, con particolare attenzione agli immobili al mappale 364, che gli stessi si presentano in corso di costruzione e privi di impianti.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: l'immobile si trova alla periferia ovest di Milano nel quartiere Baggio.

Importanti centri limitrofi: Centro di Baggio e quartieri di Milano ovest

Caratteristiche zone limitrofe: trattasi di quartiere prevalentemente residenziale

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Cave

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Line mezzi di trasporto su terra e Tangenziale Ovest Milano

Servizi offerti dalla zona: La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze, per la distribuzione al dettaglio, oltre a scuole dell'obbligo, aree verde pubblico e parcheggi.

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERI per la procedura

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 11/06/2018.

Come da comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 12/06/2018, in capo alla società esecutata **NON** sono presenti contratti di locazione come dante causa e gravanti sugli immobili oggetto di presente procedura.

Si allega copia della comunicazione in calce alla presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

➤ Domanda Giudiziale

A favore di:

➤

➤

Contro:

Derivante da: domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica

Rogante: con atto del Tribunale di Milano in data 08/10/2008 n. rep. 4012/1

Trascritto a: Milano 1 in data 04/12/2008 ai nn 87245/60520

Oggetto: autorimessa al foglio 367 – particella 358 – sub. 114



Note: immobile presente nell'atto di pignoramento ma catastalmente intestato ai soggetti a favore

L'immobile viene definitivamente trasferito alla richiedenti con sentenza Traslativa del Tribunale di Milano in data 21/02/2011 ai nn. 2767, trascritto a Milano 1 il 05/04/2011 ai nn. 19624/12900.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

➤ **Convenzione per la cessione senza corrispettivo**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Rogante: Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 19/10/1998 n. 87518/13804 rep.

Trascritto a: registrato a Milano - atti pubblici il 27/10/1998 al n.24856 Serie IV, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I il 27/07/1998 al N. 44439/30936

Cessione dell'area, senza corrispettivo, sita alla Via Budrio n. 10 destinata a verde comunale (Ve) ai sensi dell'articolo 38.6.5 delle N.T.A. del P_R.G. vigente atti municipali un. AL 946.450/AL 928 P.R. 97" destinata dal P.R.G. vigente a verde comunale, distinta nel Catasto Terreni al foglio 367 col map-pale numero 272 (duecentosettantadue) della superficie catastale di mq. 5.353, mantenendo sull'area medesima il diritto di superficie in sotto suolo esteso a tutte le strutture connesse ai costruendi boxes, anche per le parti emergenti dal suolo, ai sensi dell'articolo 955 Codice Civile, per il periodo di anni 90 (novanta) decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione stessa e quindi del 19 ottobre 1998;

si segnala:

- L'articolo 4 stabilisce che nel sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie, la [REDACTED] o suoi aventi causa, realizzerà un complesso per un totale massimo di n. 157 (centocinquantesette) boxes per un massimo di due piani interrati;
- L'articolo 5 della Convenzione stabilisce che la [REDACTED] si è impegnata per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Milano, ad eseguire la sistemazione a verde dell'area di cui sopra secondo le prescrizioni indicate nell'articolo 6 della Convenzione;
- L'articolo 6 della Convenzione stabilisce che il complesso dei boxes in sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie dovrà essere realizzato secondo le indicazioni risultanti dal progetto esaminato il 05/09/1995 dal Gruppo Tecnico Integrato per il Piano Parcheggio, relativamente al quale progetto era stata presentata dalla [REDACTED] richiesta di concessione edilizia in data 06/06/1987 atti n. 134258 P.G. 1987; è stata inoltre prevista la sistemazione delle zone a verde da parte [REDACTED] o aventi causa, attenendosi alle prescrizioni contenute nel riferimento del Settore Parchi Giardini e Verde in data 22/03/1995 in atti P.G. 79639/95 e relativi tipi planimetrici;
- L'articolo 9 della Convenzione stabilisce che la [REDACTED] si è obbligata ad iniziare e completare tutte le opere di sistemazione esterna di arredo entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia;



- L'articolo 13 della Convenzione stabilisce che alla scadenza del diritto di superficie il complesso dei boxes di cui all'art. 4 della Convenzione stessa diverrà automaticamente di proprietà del Comune di Milano;
- L'articolo 15 della Convenzione stabilisce che la [redacted] si obbligata a trasferire ai suoi successori ed aventi causa qualsiasi titolo tutti i contenuti e gli obblighi derivanti dalla Convenzione stessa

Il superficciario si impegna a cedere e/o affittare i boxes e/o i posti macchina realizzati a persone fisiche o giuridiche che risiedono o svolgono la loro attività nell'ambito indicato con bordo nero nel tipo allegato all'atto a rogito dott. Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 19/10/1998 n.87518/13804 rep., registrato a Milano - atti pubblici il 27 ottobre 1998 al n. 24856 serie 1V, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il 27/07/1998 al n. 44439/30936 ed ad esso allegato sotto la lettera "D", dandone al comune di Milano la relativa dimostrazione. In caso di mancato rispetto di quanto disposto dal detto articolo dovrà essere corrisposta al comune di Milano a titolo di penale la somma di lire 10.000.000 per ogni box e/o posto macchina assegnato o affittato in difformità dagli impegni assunti. Le aree cedute sono destinate a verde comunale ai sensi dell'articolo 38.6.5 delle N.T.A. del P.G.T. vigente - atti municipali n.al 946.450/al 928 p.r.97.

Le relative pratiche rilasciate sono:

1. PERMESSO DI COSTRUIRE n. 232 del 05/11/2004 rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla [redacted] per la "realizzazione di 136 boxes pertinenziali posti in due piani interrati ai sensi dell'art. 74.2 del Regolamento Edilizio"
2. PERMESSO DI COSTRUIRE n. 70 del 25/03/2005 rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla [redacted] per opere di urbanizzazione da realizzarsi in Via Budrio n. 10, relativo a costruzione di nuovo tronco di fognatura

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

➤ Sequestro conservativo

A favore di: [redacted]

Contro: [redacted]

Derivante da: decreto di sequestro conservativo

Rogante: con atto del Tribunale di Milano in data 15/11/2008 n. rep. 77597/2008

Trascritto a: Milano 1 in data 10/12/2008 ai nn 88413/61317

Oggetto: autorimessa al foglio 367 – particella 358 – sub. 8

➤ Sequestro conservativo

A favore di: [redacted]

Contro: [redacted]

Derivante da: decreto di sequestro conservativo

Rogante: con atto del Tribunale di Milano in data 24/01/2009 n. rep. 305

Trascritto a: Milano 1 in data 11/03/2009 ai nn 11887/7504

Oggetto: autorimessa al foglio 367 – particella 358 – sub. 13

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

➤ Ipoteca volontaria

A favore di: [redacted]



Contro: [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: € 1.350.000,00

- Importo capitale: € 900.000,00

Durata: anni 10

Rogante: Atto a rogito del dott. GRUMETTO GIULIANA in data 17/11/2005 n. rep. 1800/872

Trascritto a: Milano 1 in data 18/11/2005 ai nn 88186/21434

Annotazioni

- EROGAZIONE PARZIALE presentata il 27/05/2006
Registro particolare n. 9415 Registro generale n. 41353
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 04/04/2007
Registro particolare n. 4900 Registro generale n. 24678
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 04/04/2007
Registro particolare n. 4901 Registro generale n. 24679
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 17/04/2007
Registro particolare n. 5455 Registro generale n. 27857
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 03/05/2007
Registro particolare n. 6161 Registro generale n. 31869
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 17/05/2007
Registro particolare n. 7035 Registro generale n. 35958
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 24/05/2007
Registro particolare n. 7410 Registro generale n. 38025
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 31/05/2007
Registro particolare n. 7869 Registro generale n. 40024
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 31/05/2007
Registro particolare n. 7870 Registro generale n. 40025
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 27/06/2007
Registro particolare n. 9520 Registro generale n. 47952
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/08/2007
Registro particolare n. 11748 Registro generale n. 63371
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/08/2007
Registro particolare n. 11749 Registro generale n. 63372
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/08/2007
Registro particolare n. 11750 Registro generale n. 63373
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/08/2007
Registro particolare n. 11751 Registro generale n. 63374
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 11/10/2007
Registro particolare n. 14570 Registro generale n. 77890
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 17/10/2007
Registro particolare n. 14973 Registro generale n. 79616
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 17/10/2007
Registro particolare n. 14974 Registro generale n. 79617
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 17/10/2007
Registro particolare n. 14975 Registro generale n. 79618
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 30/11/2007
Registro particolare n. 17408 Registro generale n. 91148
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 28/12/2007
Registro particolare n. 18517 Registro generale n. 98219
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 28/12/2007
Registro particolare n. 18522 Registro generale n. 98224
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 13/02/2008
Registro particolare n. 2072 Registro generale n. 9298



- EROGAZIONE A SALDO presentata il 13/03/2008
Registro particolare n. 3340 Registro generale n. 15913
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 13/03/2008
Registro particolare n. 3341 Registro generale n. 15914
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata il 13/03/2008
Registro particolare n. 3342 Registro generale n. 15915
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 13/03/2008
Registro particolare n. 3343 Registro generale n. 15916
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata il 13/03/2008
Registro particolare n. 3344 Registro generale n. 15917
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 13/03/2008
Registro particolare n. 3345 Registro generale n. 15918
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata il 13/03/2008
Registro particolare n. 3346 Registro generale n. 15919
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 13/03/2008
Registro particolare n. 3347 Registro generale n. 15920
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 13/03/2008
Registro particolare n. 5283 Registro generale n. 27469
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 23/05/2008
Registro particolare n. 5868 Registro generale n. 30756

Comunicazioni

- Comunicazione n. 16761 del 05/12/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/04/2008.
Cancellazione parziale eseguita in data 10/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 17172 del 16/12/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/01/2008.
Cancellazione parziale eseguita in data 17/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 17173 del 16/12/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/01/2008.
Cancellazione parziale eseguita in data 17/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 17288 del 17/12/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/05/2008.
Cancellazione parziale eseguita in data 23/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 17289 del 17/12/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/05/2008.
Cancellazione parziale eseguita in data 23/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6276 del 13/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 07/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6463 del 17/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6466 del 17/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 07/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



- Comunicazione n. 6559 del 19/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6563 del 19/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6564 del 19/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6565 del 19/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6567 del 19/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6568 del 19/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6569 del 19/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6575 del 19/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 07/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6955 del 28/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 17/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6956 del 28/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 17/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6959 del 28/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 17/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 7111 del 01/08/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 7263 del 04/08/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



- Comunicazione n. 7264 del 04/08/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 7265 del 04/08/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 4813 del 23/05/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 29/05/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 4814 del 23/05/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 29/05/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

➤ **Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: € 450.000,00

- Importo capitale: € 300.000,00

Durata: anni 10

Rogante: Atto a rogito del dott. GRUMETTO GIULIANA in data 30/03/2007 n. rep. 2830/1324

Trascritto a: Milano 1 in data 03/04/2007 ai nn 24190/5433

Annotazioni

- EROGAZIONE PARZIALE presentata il 24/05/2007
Registro particolare n. 7409 Registro generale n. 38024
- EROGAZIONE A SALDO presentata il 26/02/2008
Registro particolare n. 2594 Registro generale n. 11964
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata il 26/02/2008
Registro particolare n. 2595 Registro generale n. 11965
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 23/05/2008
Registro particolare n. 5872 Registro generale n. 30760

➤ **Ipoteca volontaria**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: € 150.000,00

- Importo capitale: € 100.000,00

Durata: anni 10

Rogante: Atto a rogito del dott. GRUMETTO GIULIANA in data 17/10/2007 n. rep. 3496/1626

Trascritto a: Milano 1 in data 17/10/2007 ai nn 80141/18327

Annotazioni

- EROGAZIONE PARZIALE presentata il 25/10/2007
Registro particolare n. 15422 Registro generale n. 81553
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 30/01/2008
Registro particolare n. 1325 Registro generale n. 6137
- EROGAZIONE A SALDO presentata il 23/05/2008
Registro particolare n. 5869 Registro generale n. 30757



- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 23/05/2008
Registro particolare n. 5870 Registro generale n. 30758
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata il 23/05/2008
Registro particolare n. 5871 Registro generale n. 30759

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento
Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 04/04/2009 n. rep. 5339
Trascritto a: Milano 1 in data 29/05/2009 ai nn 27386/16992
Oggetto: autorimessa al foglio 367 – particella 358 – sub. 84/90

➤ **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]
(C.F. 06003490965)
Contro: [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento
Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 12/05/2010 n. rep. 8182
Trascritto a: Milano 1 in data 14/06/2010 ai nn 35195/22413
Oggetto: autorimessa al foglio 367 – particella 358 – sub. 84/90

➤ **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento
Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 02/11/2013 n. rep. 20184
Trascritto a: Milano 1 in data 13/12/2013 ai nn 61345/45347

➤ **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento
Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 30/07/2014 n. rep. 15542
Trascritto a: Milano 1 in data 07/10/2014 ai nn 49763/36236

➤ **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento
Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 19/05/2017 n. rep. 22858
Trascritto a: Milano 1 in data 12/07/2017 ai nn 50651/34528

➤ **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento
Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 19/05/2017 n. rep. 22858
Trascritto a: Milano 1 in data 28/07/2017 ai nn 56523/38386



4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

4.3 **Misure Penali:** nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- ✓ **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 250,00 annuo per ogni singolo box.
- ✓ **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 31.537,51 così suddivise
 - ✓ Ultimo consuntivo anno 2015: € 24.632,27
 - ✓ Ultimo preventivo anno 2016: € 6.905,24

Si precisa che la precedente Amministrazione non ha provveduto a redigere altri bilanci inerenti il Condominio, pertanto fa fede quanto approvato in sede Assembleare ed allegato alla presente.

L'Attuale amministrazione sta procedendo con l'approvazione in Assemblea Straordinaria di un anticipo per le prime spese necessarie alla riattivazione dell'autosilo.

Si allega comunicazione pervenuta dall'amministratore di condominio "Gennari Amministrazione".

Millesimi di proprietà: si allegata alla presente tabella millesimale relativa all'intero compendio immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili non è attualmente garantita.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a regolamento condominiale allegato alla presente e che si ritiene integralmente qui trascritto.

Attestazione Prestazione Energetica: non previsto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: si rimanda a convenzione edilizia agli atti e regolamento di condominio allegato in calce alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio fino al 28/12/1987:

➤

In forza atto di atto antecedente al ventennio

Proprietario dal 28/12/1987 al 19/10/1998:

➤

Acquisito di piena proprietà dell'area al mappale 243 del foglio 367 (dal cui frazionamento è derivato fra l'altro il mappale 272) in forza di atto di fusione per incorporazione della società "Agricola Brugnano Alfa S.p.A.", con atto a rogito del dott. Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 28/12/1987 al n. di rep. 59913/9702, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26/01/1988 al n. 4297/3356.

Proprietario dal 19/10/1998 al 19/07/2005:

➤

Proprietà dell'area

➤

Proprietà superficaria per anni 90 dal 19.10.1998

In forza di atto di "Convenzione per la cessione senza corrispettivo al Comune di Milano da parte della società [redacted] di area sita alla Via Budrio n. 10 destinata a verde comunale (Ve) ai sensi dell'articolo 38.6.5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente atti municipali un. AL 946.450/AL 928 P.R. 97", a rogito dott. Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 19/10/1998 n.87518/13804 rep., registrato a Milano - atti pubblici il 27 ottobre 1998 al n. 24856 Serie I V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I il 27/07/1998 al n. 44439/30936.

La SAN DONATO SECONDA S.P.A. ha ceduto al Comune di Milano, senza corrispettivo, l'area in Milano, Via Budrio n. 10, destinata dal P.R.G. vigente a verde comunale, distinta nel Catasto Terreni al foglio 367 col



mappale numero 272 (duecentosettantadue) della superficie catastale di mq. 5.353, mantenendo sull'area medesima il diritto di superficie in sotto suolo esteso a tutte le strutture connesse ai costruendi boxes, anche per le parti emergenti dal suolo, ai sensi dell'articolo

955 Codice Civile, per il periodo di anni 90 (novanta) decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione stessa e quindi del 19 ottobre 1998. L'articolo 4 della Convenzione, stabilisce che nel sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie, la [REDACTED] o suoi aventi causa, realizzerà un complesso per un totale massimo di n. 157 (centocinquantesette) boxes per un massimo di due piani interrati e che in forza dell'articolo 5 della Convenzione, la [REDACTED] si è impegnata per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune di ad eseguire la sistemazione a verde dell'area di cui sopra secondo le prescrizioni indicate nell'articolo 6 della Convenzione.

Proprietario dal 19/07/2005 ad oggi (attuali proprietari):

- > [REDACTED]
Proprietà superficiale per anni 90 dal 19.10.1998
- > [REDACTED]
Proprietà per l'area

In forza atto di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Dott. Guido Bianchi in data 19/07/2005 al n. di rep. 60309/10689, registrato a Milano 2 il 01/08/2005 al n. 10525 serie 1T trascritto a Milano 1 il 01/08/2005 ai nn. 59418/33005, allegato e parte integrante della presente relazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili oggetto di pignoramento esiste "Convenzione per la cessione senza corrispettivo a favore di COMUNE DI MILANO con atto a rogito del dott. Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 19/10/1998 n. 87518/13804 rep. registrato a Milano - atti pubblici il 27/10/1998 al n.24856 Serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano l il 2707/1998 al N. 44439/30936.

La Convenzione stabiliva che nel sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie, la [REDACTED] o suoi aventi causa, realizzerà un complesso per un totale massimo di n. 157 (centocinquantesette) boxes per un massimo di due piani interrati. L'articolo 5 della Convenzione stabilisce che la [REDACTED] si è impegnata per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Milano, ad eseguire la sistemazione a verde dell'area di cui sopra secondo le prescrizioni indicate nell'articolo 6 della stessa Convenzione.

L'articolo 6 della Convenzione stabilisce che il complesso dei boxes in sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie dovrà essere realizzato secondo le indicazioni risultanti dal progetto esaminato il 05/09/1995 dal Gruppo Tecnico Integrato per il Piano Parcheggio, relativamente al quale progetto era stata presentata dalla [REDACTED] richiesta di concessione edilizia in data 06/06/1987 atti n. 134258 P.G. 1987; è stata inoltre prevista la sistemazione delle zone a verde da parte [REDACTED] o aventi causa, attenendosi alle prescrizioni contenute nel riferimento del Settore Parchi Giardini e Verde in data 22/03/1995 in atti P.G. 79639/95 e relativi tipi planimetrici;

Dagli atti emerge che le relative pratiche rilasciate sono:

1. **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 232 del 05/11/2004** rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla SAN DONATO SECONDA S.P.A. per la "*realizzazione di 136 boxes pertinenziali posti in due piani interrati ai sensi dell'art. 74.2 del Regolamento Edilizio*"
2. **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 232 del 05/11/2004 del 04/10/2006 PG 931882/2006** presentata al Comune di Milano [REDACTED]
3. **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' presentato il 11/07/2007 PG 633282/2007**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere accesso atti in data 02.07.2018 PG 291967/2018 – prog. 22758/2018. Dopo successivi solleciti, alla data del deposito della perizia il Comune non ha messo a disposizione la documentazione richiesta.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione:



4. **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 70 del 25/03/2005** rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato all' [REDACTED] **per opere di urbanizzazione da realizzarsi in Via Budrio n. 10, relativo a costruzione di nuovo tronco di fognatura.**

Si segnala che non è stato possibile visionare tale fascicolo in quanto, a seguito di richiesta di accesso atti presentata in data 02/07/2018 PG 291967 pratica n. prog. 22758/2018, è stato segnalato al sottoscritto in primo luogo che gli atti PG 298435 PdC n.70/2005 risultano depositati presso il Municipio n.7 (comunicazione del 27/05/2019 PG 234884/2019 prog. 22758/2019) ed in secondo luogo che, a successiva richiesta accesso atti del 26/06/2019 PG 279235/2019 RR 2257/2019, gli stessi risultano **"non reperibili presso gli Archivi del Settore Municipio 7 del Comune di Milano"** come da comunicazione pervenuta il 11/07/2019 PG 0309329/2019 del Municipio

7.1 Conformità edilizia:

Molti degli immobili si presentano privi di finiture, al rustico. La manutenzione generale dell'intero compendio è scadente, molte lavorazioni dovranno essere completate e molte ripristinate.

Dovranno essere completati gli impianti antincendio, elettrico, gli ascensori, gli accessi pedonali e carrai, etc.

L'intero secondo piano interrato, a seguito di forti piogge, si allega non funzionando il previsto sistema di smaltimento delle acque. Attualmente una pompa provvisoria, il cui funzionamento non è stato possibile verificare, sembrerebbe limitare tale fenomeno in una porzione dell'autosilo.

Si segnala inoltre il mancato adempimento di quanto stabilito nella convenzione sopra indicata.

Al fine di sanare e terminare i lavori il sottoscritto ritiene propedeutico l'acquisto dell'intero lotto da parte di un operato immobiliare in grado di riprendere le trattative con l'Amministrazione Pubblica e completare i lavori. La valutazione ha pertanto tenuto conto di tale complessa attività.

Descrizione

n. 27 Autorimesse al foglio 367 mappale 358

Nel fabbricato in Comune di Milano, quartiere Baggio, **proprietà superficaria per anni 90 dal 19.10.1998 di n.27 autorimesse** interrate con accesso da rampa da Via Budrio n.10.

I singoli boxes sono protetti da basculanti in alluminio con apertura automatica.

Al loro interno è presente materiale di risulta privo di valore la cui rimozione è a carico dell'acquirente.

n. 24 Autorimesse al foglio 367 mappale 364

Nel fabbricato in Comune di Milano, quartiere Baggio, **proprietà superficaria per anni 90 dal 19.10.1998 di n.24 autorimesse** interrate con accesso da rampa da Via Budrio n.10.

Attualmente l'intera porzione è al rustico, abbandonata da tempo. I singoli box non sono completati e sono presenti i soli tavolati divisori delle singole autorimesse.

Si precisa che per entrambi i corpi di fabbrica gli impianti esistenti non sono stati verificati, in particolare impianto antincendio, che risulta non presente per gli immobili al mappale 364.

Il copro scale, con relativo ascensore, sono al rustico delle finire (pavimentazione, corrimano e ascensore stesso) e transennati per evitarne l'accesso.

Manca il cancello carraio d'ingresso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle planimetrie catastali allegata alla presente, oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 14.05.2019 e 12.06.2019. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, da considerarsi indicativa, e di seguito riportata:

AUTORIMESSE CON OPERE EDILI TERMINATE MA PRIVE DI IMPIANTI DI SICUREZZA				
n.	Foglio	Particella	Sub	Superficie
1	367	358	2	17 m ²
2	367	358	7	17 m ²
3	367	358	8	17 m ²

AUTORIMESSE IN CORSO DI COSTRUZIONE				
n.	Foglio	Particella	Sub	Superficie
1	367	364	3	22 m ²
2	367	364	4	18 m ²
3	367	364	5	18 m ²



4	367	358	13	16 m ²
5	367	358	28	17 m ²
6	367	358	29	17 m ²
7	367	358	31	15 m ²
8	367	358	36	15 m ²
9	367	358	49	16 m ²
10	367	358	50	16 m ²
11	367	358	55	16 m ²
12	367	358	70	17 m ²
13	367	358	81	17 m ²
14	367	358	84	26 m ²
15	367	358	90	26 m ²
16	367	358	95	17 m ²
17	367	358	101	17 m ²
18	367	358	104	17 m ²
19	367	358	108	15 m ²
20	367	358	120	15 m ²
21	367	358	123	16 m ²
22	367	358	124	16 m ²
23	367	358	125	16 m ²
24	367	358	126	16 m ²
25	367	358	128	16 m ²
26	367	358	129	15 m ²
27	367	358	131	16 m ²

4	367	364	6	18 m ²
5	367	364	7	18 m ²
6	367	364	8	35 m ²
7	367	364	9	35 m ²
8	367	364	10	35 m ²
9	367	364	12	32 m ²
10	367	364	13	24 m ²
11	367	364	14	37 m ²
12	367	364	15	22 m ²
13	367	364	16	18 m ²
14	367	364	17	18 m ²
15	367	364	18	18 m ²
16	367	364	19	18 m ²
17	367	364	20	35 m ²
18	367	364	21	35 m ²
19	367	364	22	35 m ²
20	367	364	23	35 m ²
21	367	364	24	32 m ²
22	367	364	25	24 m ²
23	367	364	26	18 m ²
24	367	364	27	18 m ²

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- Tenuto conto che il Comune, prima dello scadere dei 90 anni della convenzione invierà a tutti i proprietari l'importo richiesto per il riscatto dell'area, consentendo di diventare finalmente proprietari dell'immobile (tale costo verrà calcolato dal Comune)
- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di **SCARSA** appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita, in **MODESTE CONDIZIONI**. La valutazione della stessa NON è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto ha proceduto alla verifica del più probabile valore di mercato, riferendosi alle quotazioni dell'O.M.I. anno 2019 - 1° semestre (Agenzia delle Entrate) per autorimesse; tuttavia, per le ragioni riportate nella relazione non è possibile applicare i valori medi correnti per unità consimili;
- che i fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, condizionano il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle trattative e delle quotazioni delle compravendite;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale"



come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;

Il valore al mq indicato è già didotto della **quota di "riscatto"** per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Tale quota è **puramente indicativa**.

- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019

8.3 Valutazione:

Boxes [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

AUTORIMESSE con impianti da ristrutturare e finiture comuni da completare						
n.	Foglio	Particella	Sub	Superficie	valore mq	valore di stima
2	367	358	2	17	€ 250,00	€ 4.250,00
3	367	358	7	17	€ 250,00	€ 4.250,00
4	367	358	8	17	€ 250,00	€ 4.250,00
5	367	358	13	16	€ 250,00	€ 4.000,00
6	367	358	28	17	€ 250,00	€ 4.250,00
7	367	358	29	17	€ 250,00	€ 4.250,00
8	367	358	31	15	€ 250,00	€ 3.750,00
9	367	358	36	15	€ 250,00	€ 3.750,00
10	367	358	49	16	€ 250,00	€ 4.000,00
11	367	358	50	16	€ 250,00	€ 4.000,00
12	367	358	55	16	€ 250,00	€ 4.000,00
13	367	358	70	17	€ 250,00	€ 4.250,00
14	367	358	81	17	€ 250,00	€ 4.250,00
15	367	358	84	26	€ 250,00	€ 6.500,00
16	367	358	90	26	€ 250,00	€ 6.500,00
17	367	358	95	17	€ 250,00	€ 4.250,00
18	367	358	101	17	€ 250,00	€ 4.250,00
19	367	358	104	17	€ 250,00	€ 4.250,00
20	367	358	108	15	€ 250,00	€ 3.750,00
21	367	358	120	15	€ 250,00	€ 3.750,00
22	367	358	123	16	€ 250,00	€ 4.000,00
23	367	358	124	16	€ 250,00	€ 4.000,00
24	367	358	125	16	€ 250,00	€ 4.000,00
25	367	358	126	16	€ 250,00	€ 4.000,00
26	367	358	128	16	€ 250,00	€ 4.000,00
27	367	358	129	15	€ 250,00	€ 3.750,00
28	367	358	131	16	€ 250,00	€ 4.000,00
					Totale	€ 114.250,00



AUTORIMESSE da ristrutturare e completare con opere edili e impianti mancanti						
n.	Foglio	Particella	Sub	Superficie	valore mq	valore di stima
1	367	364	3	22	€ 150,00	€ 3.300,00
2	367	364	4	18	€ 150,00	€ 2.700,00
3	367	364	5	18	€ 150,00	€ 2.700,00
4	367	364	6	18	€ 150,00	€ 2.700,00
5	367	364	7	18	€ 150,00	€ 2.700,00
6	367	364	8	35	€ 150,00	€ 5.250,00
7	367	364	9	35	€ 150,00	€ 5.250,00
8	367	364	10	35	€ 150,00	€ 5.250,00
9	367	364	12	32	€ 150,00	€ 4.800,00
10	367	364	13	24	€ 150,00	€ 3.600,00
11	367	364	14	37	€ 150,00	€ 5.550,00
12	367	364	15	22	€ 150,00	€ 3.300,00
13	367	364	16	18	€ 150,00	€ 2.700,00
14	367	364	17	18	€ 150,00	€ 2.700,00
15	367	364	18	18	€ 150,00	€ 2.700,00
16	367	364	19	18	€ 150,00	€ 2.700,00
17	367	364	20	35	€ 150,00	€ 5.250,00
18	367	364	21	35	€ 150,00	€ 5.250,00
19	367	364	22	35	€ 150,00	€ 5.250,00
20	367	364	23	35	€ 150,00	€ 5.250,00
21	367	364	24	32	€ 150,00	€ 4.800,00
22	367	364	25	24	€ 150,00	€ 3.600,00
23	367	364	26	18	€ 150,00	€ 2.700,00
24	367	364	27	18	€ 150,00	€ 2.700,00
Totale						€ 92.700,00

Sulla base di quanto sopra emerso, considerato che:

1. Esiste una **convenzione edilizia** stipulata a favore del Comune di Milano, cui si rimanda interamente;
2. Che lo stato riscontrato in loco rispecchia una situazione di forte degrado con lavori non terminati sia a livello impiantistico che di finitura.

A fronte di tali difficoltà oggettivamente difficili da gestire da parte dei possibili futuri proprietari dei singoli boxes, il sottoscritto ritiene percorribile l'acquisto in blocco dell'intero compendio immobiliare da parte di un **operatore immobiliare**, che si accollerebbe il completamento di tutte le lavorazioni e l'iter burocratico interrotto, riducendo tempi e costi per la procedura.

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Autorimesse con opere edili terminate ma prive di impianti di sicurezza	€ 114.250,00
Autorimesse in corso di costruzione	€ 92.700,00
	€ 206.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi. € 10.347,50,00
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 14.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto unico nello stato di "libero": € 182.602,50
Per arrotondamento: € 185.000,00

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
ALLEGATO "B" _ Atto di pignoramento
ALLEGATO "C" _ Atto di provenienza
ALLEGATO "D" _ Documentazione catastale
ALLEGATO "E" _ Verifica edilizia
ALLEGATO "F" _ Ispezione conservatoria
ALLEGATO "G" _ Verifica contratti di locazione
ALLEGATO "H" _ Verifica spese condominiali
ALLEGATO "I" _ Rilievo fotografico
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 28.09.2019

L'Esperto alla stima, **Arch. Paolo Delfino**

