

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 565/2021

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Laura Cesira Stella

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

Unità immobiliari in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21

Box auto posto al piano interrato (sub.46)



Esperto alla stima: **Arch. Omissis**
Studio in Omissis

INDICE SINTETICO

LOTTO 2

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 477, particella 173, subalterno 46**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal custode dello stabile, in possesso delle chiavi. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 108.205,00.**

LOTTO 2
BENI IN MILANO – CORSO DI PORTA VIGENTINA N. 21
 Box auto posto al piano interrato (sub.46).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21, consistente in box auto posto al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** [REDACTED]
 OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 30.11.2022, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta essere residente a Milano in Corso di Porta Vigentina n. 21 (LOTTO 1 – Corpo 1); la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore esecutato.

Da certificato di stato civile acquisito dalla scrivente in pari data, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta di stato libero per divorzio da Omissis il 21.07.2009.

N.B.: La scrivente segnala che successivamente all'acquisizione dei certificati sopra indicati si è rilevato che il Sig. Omissis risulta deceduto.

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 477, particella 173, subalterno 46.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 7, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 17 m², rendita Euro 278,32

Indirizzo: Comune di Milano, C.so di P.ta Vigentina n. 21, Piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Cortile comune, proprietà di terzi su due lati.

(all. 03 - Visura storica per subalterno (sub. 46); all. 04 - Planimetria catastale Sub. 46; all. 05 - Estratto di mappa (fg. 477 mapp. 173)

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Centrale/PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 40 mt. circa dal tram linea 24; a 300 mt. circa dal tram linea 16; a 350 mt. circa dal bus linea 65, a 250 mt. circa dalla metropolitana linea MM3 - fermata Crocetta; a 650 mt. circa dalla metropolitana linea MM3 - fermata P.ta Romana; a 1.6 Km. circa dal passante ferroviario di P.ta Romana.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5.5 Km dallo svincolo delle Tangenziale Est (A51) di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare si compone di 7 piani fuori terra con piano terra a "pilotis" e vasta corte interna comune, in parte destinata a giardino con aiuole e piantumazioni varie ed in parte occupata da rampa di accesso ai boxes; è altresì presente piano interrato destinato a cantine e boxes auto. L'accesso pedonale avviene dal civico 21 di Corso di Porta Vigentina per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente; l'accesso carraio laterale avviene per mezzo di cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatizzata. Dal piano terra a pilotis si raggiunge l'atrio condominiale accessibile per mezzo di porta in vetro con anta a battente, dove è presente volume vetrato adibito a guardiola del custode.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: piana;
- solai: in laterocemento;
- balconi: presenti sul fronte interno del fabbrico a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in muratura e in parte in bacchette metalliche;
- facciate: finitura in intonaco graffiato plastico colore terra di Siena;

- accesso pedonale al piano pilotis: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura manuale;
- accesso pedonale all'atrio condominiale: porta in vetro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatizzata;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensori: 2 ascensori per ogni gruppo di scale;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

La costruzione del fabbricato è stata realizzata a seguito di rilascio di licenza edilizia del 14.08.1968 e n. 2064 del 24.09.1974.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21, consistente in box auto posto al piano interrato identificato con il numero 46. L'accesso al box auto in oggetto avviene da corsello comune per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in cls e pareti intonacate e tinteggiate; risulta dotato d'impianto elettrico.

Box auto

- porta di accesso: in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale;
 - pareti: tinteggiate;
 - pavimenti: in cls;
 - altezza: h. mt. 3,17;
- condizioni generali: normali.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 20.01.2023 alla presenza del custode giudiziario [redacted] custode dello stabile debitore Sig. Omiss [redacted] giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Gorgonzola)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Brescia, che fa stato fino al 10.06.2021 *(all. 07)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 08)* nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 09)* valide fino al 15.02.2023, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data _____ di repertorio, registrato a Milano il _____ e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data _____ a carico della Soc. Omissis.

N.B.: con l'atto sopra citato oltre al box auto in oggetto (LOTTO 2) il Sig. Omissis acquistava anche appartamento sito nel medesimo stabile di Corso di Porta Vigentina n. 21 identificato al Sub. 21 (LOTTO 1 - Corpo 1).

Come precisato nella certificazione notarile contenuta in atti, all'atto sopra citato seguiva stipula di atto di donazione a rogito del Notaio Omissis in data _____ di repertorio, trascritto a Milano 1 in data _____, con il quale il Sig. Omissis donava la nuda proprietà dei beni acquistati alla Sig.ra Omissis, riservando per sé stesso il diritto di abitazione. Tale atto risulta annotato di inefficacia del Trib. di Milano in data 14.05.2014 _____ - trascritto a Milano _____ con il quale si dichiara ai sensi dell'art. 2901 C.C. l'inefficacia nei confronti di Omissis della donazione sopra riportata. Seguiva ulteriore annotamento di risoluzione Notaio Omissis d _____ con il quale i Sig.ri Omissis convenivano di risolvere la donazione ed il Sig. Omissis tornava a ad essere pieno proprietario dei beni siti in Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21.

(all. 08 - Atto Notaio Suriani del 31.03.1998)

4.2 Precedenti proprietari

Soc. Omissis proprietà per 1/1 dal 15.04.1987 al 16.04.1998

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data _____ Serie _____ e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano,

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in _____

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Brescia, che fa stato fino al 10.06.2021 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 08*) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*) valide fino al 15.02.2023, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale – dichiarazione di inefficaci ex art. 2901 trascritta a Milano _____ il 30.05.2012 _____ a favore di Omissis contro Omissis e Omissis (Successivo annotamento di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a margine dell'atto _____ l 4.06.2007 trascritto in data 4.07.2012 _____ e sentenza di inefficacia dell' 11.06.2014 _____)

Grava sulla quota di 1/1 dei beni identificati al fg. 477, mapp. 173 Sub. 21 (LOTTO 1 – Corpo 1) e 46 (LOTTO 2) oggetto della presente procedura esecutiva.

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

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

Nel corso della visura atti la scrivente ha rilevato:

Convenzione per assunzione di vincoli su terreno privato ineditato a seguito di costruzione di edificio arrestato dal filo stradale o dal confine di proprietà, con scrittura privata del Notaio Omissis in data 10.02.1972 n. 119918 di repertorio, a/F del Comune di Milano e a/C dei Sig.ri Omissis (in qualità di socio accomandatario della soc. "Omissis – Soc. in Acc. Semplice").

Nell'atto si premette che:

- i soggetti sopra citati risultavano proprietari dell'immobile sito in Milano, Corso di Porta Vigentina n.21, eretto su area distinta al Catasto Terreni – Sezione Vigentina con i mappali 8586 - 8587 - 3486 - 8588 – 3484;
- In data 31.05.1968 – atti 126049/2509/68 – hanno inoltrato il progetto per la costruzione di un edificio arretrato rispetto al confine di proprietà ed al filo stradale;

- In data 19.08.1968 hanno ottenuto Licenza Edilizia n. 2552;
- agli effetti del decoro edilizio ed in base al Regolamento Edilizio, deve assicurarsi che la costruzione non costituisca causa permanente di brutture, particolarmente per la messa in evidenza di frontespizi nudi delle costruzioni confinanti – come da impegnativa assunta dai signori con scrittura privata registrata a Milano il 30.05.1968 rep. n. 66534 Serie B nonché da prescrizione della stessa L.E. n. 2552;
- l'arretramento dal confine stradale crea una zona inedificata per cui sono necessari provvedimenti atti a impedire la messa in evidenza di frontespizi nudi appartenenti ad edifici di terzi confinanti lateralmente con la zona inedificata;
- il Comune ha richiesto, con nota del 27.04.1970 – atti 175165/18346/68 – di provvedere alla convenzione come impegnativa assunta.

Tutto ciò premesso, con l'atto in oggetto si stipulava convenzione con il Comune di Milano, in base alla quale i proprietari si impegnavano:

- a consentire ai proprietari confinanti, su richiesta dal Comune e senza corrispettivo, di rivoltare, lungo il confine con la zona inedificata, gronde e modanature degli edifici da erigere ed eventualmente l'apertura di prospetti non necessari per la regolamentarietà dei locali;
- ad assumersi gli oneri per la sistemazione come sopra prevista;
- a non adibire nemmeno provvisoriamente la zona inedificata ad usi incompatibili a giudizio del Comune con il decoro civico.

(all. 10 - Convenzione del 10.02.1972 e richiesta di trascrizione dell'atto)

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

- [REDACTED]

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 4 [REDACTED]

[REDACTED] contro Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà in favore del Omissis.

- **Altre trascrizioni**

Costituzione di fondo patrimoniale effettuato a Milano l'11.07.1997 rep. n. [REDACTED] Notaio Omissis c. [REDACTED] –

presentato ad integrazione del fondo patrimoniale trascritto a Milano l'11.07.1997 [REDACTED] 23, per far fronte ai bisogni della famiglia ed

in particolare modo della figlia Omissis nata il [REDACTED] 1987 fino al raggiungimento della maggiore età come confermato con sentenza n. [REDACTED]

[REDACTED] nella quale viene indicato "il fondo patrimoniale è cessato nel 2005 al compimento del diciottesimo anno di Omissis: pertanto, in quella data, i beni in oggetto di revocatoria sono rientrati nella piena disponibilità di Omissis".

Grava sui beni identificati al fg. 477, mapp. 173 Sub. 21 (LOTTO 1 – Corpo 1) e 46 (LOTTO 2) oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore (all. 09) valide fino al 15.02.2023; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal Geom. Omissis Via Omissis, Milano.

I dati comunicati sono i seguenti:

Millesimi di pertinenza: 1,51

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 216,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7,80

Si precisa che sono stati inviati alla scrivente i consumi degli anni 2020/2021 e 2021/2022; non è pervenuto preventivo per la nuova gestione condominiale 2022/2023.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: Non risultano.

Cause in corso: Non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): Non rilevato.

(all. 11 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale 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 rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di licenza edilizia del 14.08.1978 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del

Comune di Milano in "NAF – Nuclei di Antica Formazione" tra gli "Edifici e ambiti di rilevanza civile, religiosa, storica e culturale" con "Sensibilità paesaggistica molto alta".

Ricade tra:

- aree di protezione (200 m, 60 m o criterio cronologico) – Norme in materia ambientale (Dlgs n. 152/2006) e Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto (DGR n. 7/21693/2003 – Allegato 1);
- Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo (Regolamento Edilizio (art. 66) – Zona a rischio archeologico (ZONA B).

Il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica tramite procedura telematica in data 30.11.2022 - P.G 645837 /2022 e ha effettuato accesso atti presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n.15, in data 9.01.2023.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Licenza per Opere Edilizie n. 2552 del 14.08.1968 – Atti n. 126049/2509/68**

Intestazione: Sig. Omissis

La Licenza Edilizia in oggetto veniva rilasciata per "costruzione di fabbricato di tre e sette piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici, servizi, porticati a piano terra con autorimesse interrato e recinzione di proprietà".

(all. 12 – Licenza edilizia n. 2552 del 14.08.1968 ed elaborati grafici)

- **Licenza per Opere di Demolizione Parziale del 16.04.1969 – Atti n. 35571/739**

Intestazione: Sig. Omissis

La licenza di parziale demolizione in Corso di Porta Vigentina n. 21 veniva rilasciata per la "demolizione di uno stabile in una proprietà che, secondo le previsioni del P.R.G. vigente risulta in parte destinata ad edilizia residenziale intensiva (65.000 mc/ha) con le nuove N.T. ed in parte a verde privato" OMISSIS "risultano esistenti alcune piante d'alto fusto adiacenti all'edificio che si chiede di demolire. Sarà pertanto opportuno che dette piante non vengano manomesse, poiché cadono sull'area vincolata a verde private dal P.R.G."

(all. 13 - Licenza edilizia per demolizione parziale del 16.4.1969)

Successivamente al rilascio della L.E. n. 2552, come rilevato da documenti interni e comunicazioni contenute all'interno del fascicolo edilizio visionato nel corso della visura atti, la scrivente ha rilevato quanto segue:

- in data 10.10.1969 il Comune, a seguito di segnalazioni ricevute e di sopralluogo effettuato, constatato che la superficie coperta del progetto occupava un'area maggiore di quella prevista dal P.R.G con conseguente riduzione della superficie a verde privato e che le opere di costruzione iniziate erano limitate ad una modesta parte di scavi e fondazioni, annullava la L.E. n. 2552;
- in data 24.02.1970 i proprietari inoltravano variante alle opere autorizzate con L.E. n. 2552, successivamente annullata. La variante consisteva nella riduzione delle aree coperte con variazione della distribuzione interna;
- in data 20.04.1970 il Comune adottava la variante di P.R.G.;
- in data 10.07.1970 il Consiglio di Stato annullava il provvedimento del 10.10.1969 ed in data 9.12.1970 riprendevano i lavori come da L.E. n. 2552;
- a seguito di ulteriore richiesta di sospensione delle opere, in data 24.12.1970 il Sindaco chiedeva al Prefetto l'adozione di un provvedimento di sospensione dei lavori e salvaguardi della variante di P.R.G.;
- in data 9.02.1971, ritenuto che il progetto in corso di realizzazione compromettesse all'attuazione della variante al P.R.G. veniva emanato Decreto Prefettizio di sospensione lavori sino al 31.12.1971;
- nelle date dell'8.09.1971 e del 17.08.1971 i proprietari presentavano sia al Consiglio di Stato che al Ministero LL.PP., ricorso avverso al provvedimento prefettizio del 9.02.1971;
- in data 9.02.1971 si presentava al Consiglio di Stato ricorso avverso al silenzio-rifiuto del Ministero LL.PP.;
- in data 18.11.1971 il Consiglio di Stato emanava ordinanza con la quale si accoglieva la richiesta di sospensione del Decreto Prefettizio ed il 25.11.1971 il D.L. comunicava la ripresa delle opere.

Seguivano ulteriori istanze e ricorsi in merito alla variante del P.R.G. adottata o il 20.04.1970.

Successivamente:

- in data 2.03.1973, a seguito di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico nello stabile in oggetto, veniva ingiunto ai proprietari di presentare tipi aggiornati del progetto, presentati in data 9.04.1973 per varianti planivolumetriche e modifiche interne e di facciata alle opere già autorizzate con la L.E. d. 2552 del 14.08.1968;
- a seguito di sopralluogo e verifica delle opere eseguite, in parte in conformità a quanto riportato nella L.E. n. 2552 ed in parte alla variante, si constatava che l'esecuzione di queste ultime opere non risultava ancora autorizzata da relativa licenza presentata successivamente in data 24.09.1974, come di seguito riportata.

• **Licenza per Opere Edilizie n. 2064 del 24.09.1974 – Atti n70794/7778/73**

Intestazione: S.a.s. Omissis

A seguito di istanza presentata in data 11.04.1973, il Comune di Milano rilasciava la P.E. in oggetto per l'esecuzione di *“modifiche planivolumetriche, interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 14.8.68 con lic. n° 2552 atti 126049/2509/68”*.

N.B.: La scrivente segnala che nel fascicolo della L.E. n. 2064 non sono stati rilevati elaborati grafici relativi al piano interrato del fabbricato.

(all. 14 - Licenza edilizia in variante n. 2064 del 24.09.1974 ed elaborati grafici)

- **Licenza di occupazione n. 22 del 30.01.1976 - Atti 26219/5955/1975**

Viste le opere edilizie autorizzate in data 14.08.1968 e 24.09.1974 riguardanti lo stabile di Corso di Porta Vigentina n. 21, a seguito di richiesta presentata il 19.02.1975 per il rilascio del certificato di abitabilità, in data 30.01.1976 – atti 26219/5955/1975 - il Comune di Milano rilasciava per il fabbricato in oggetto, Licenza di occupazione n. 22.

(all. 15 - Licenza di Occupazione n. 22 del 30.01.1976 e verbali di terza visita)

7.2 Conformità edilizia

La scrivente segnala che, relativamente al piano interrato dello stabile, nel corso della visura è stata rilevata esclusivamente tavola grafica allegata alla L.E. originale n. 2552 del 14.08.1968; all'interno del fascicolo non sono stati rilevati elaborati grafici allegati alla L.E. in variante n. 2064 del 24.09.1974. Tuttavia, vista la licenza di occupazione n. 22 del 30.01.1976, si deve presumere la conformità del piano interrato.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11.01.1973.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	22,78	100%	22,78
		22,78		22,78
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta, 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Comune di Milano – Fascia/zona: Centrale/PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA - Codice zona: B20 – Microzona 0

Quotazioni di box stato normale:

valore di compravendita da € 2.650,00/mq. a € 3.600,00/mq.

- TeMA - 1° semestre 2022 – Comune di Milano/Settore Sud – Mercalli/Quadronno

Quotazioni di box di stato normale:

valore di compravendita da € 35.000,00 a € 55.000,00.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	22,78	€ 5.000,00	€ 113.900,00
				€ 113.900,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 2	€ 113.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.695,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 108.205,00

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Null'altro oltre a quanto già segnalato.

La sottoscritta arch. Omissis dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 20 febbraio 2023

I'Esperto Nominato
arch. Omissis

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie LOTTO 2

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Certificato di stato civile;
- all. 03 - Visura storica per subalterno (sub. 46);
- all. 04 - Planimetria catastale Sub. 46
- all. 05 - Estratto di mappa (fg. 477 mapp. 173);
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Gorgonzola);
- all. 07 - Certificazione notarile in atti
- all. 08 - Atto Notaio Suriani del 31.03.1998;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 10 - Convenzione del 10.02.1972 e richiesta di trascrizione dell'atto;
- all. 11 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;
- all. 12 - Licenza edilizia n. 2552 del 14.08.1968 ed elaborati grafici;
- all. 13 - Licenza edilizia per demolizione parziale del 16.4.1969;
- all. 14 - Licenza edilizia in variante n. 2064 del 24.09.1974 ed elaborati grafici;
- all. 15 - Licenza di Occupazione n. 22 del 30.01.1976 e verbali di terza visita.

Milano, 20 febbraio 2023

I'Esperto Nominato
arch. Omissis