

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1165/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 1)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Ufficio del territorio Sezione Fabbricati

Milano Via Valassina n. 24

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

Dati Catastali: foglio 189, particella 164, subalterno 835

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risulta occupato dalle parti esegutate.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

- , per la quota di ½ della
proprietà superficaria
- , per la
quota di ½ della proprietà superficaria

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 23.275,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In comune di Milano, complesso immobiliare di Via Valassina 24 costituito da tre piani interrati ad uso boxes/autorimessa.

1.2. Identificazione all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a 3)

Intestati:

- per la quota di 1/2 della
proprietà superficaria
- / per la
quota di 1/2 della proprietà superficaria

Dati identificativi catastali:

Foglio 189, Particella 164, Subalterno 835, Z.C. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 13, Sup. Cat. mq. 15, Rc. €. 69,15 Via Valassina 24, P. S3

1.3. Coerenze in un sol corpo

Box: altra proprietà sub 834; altra proprietà sub 836; corsello comune di manovra su due lati

1.4. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **proprietà superficaria per anni 90 a partire dal 04.08.2004** del box di proprietà dei Sig.ri

- per la quota di 1/2
- / per la quota di 1/2

Coniugati in regime di comunione dei beni, si allega certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza. **(all. 4)**

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

//

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale



Il complesso condominiale nel quale è ubicato il box è stato edificato nei primi anni 2000 ed è posto in zona periferica (Piazza Maciachini).

La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata principalmente da immobili con destinazione residenziale e attività commerciali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il box è ubicato in un fabbricato condominiale di tre piani interrati il cui ingresso avviene attraverso un accesso pedonale al piano terreno asservito da vano ascensore ed un accesso carrabile delimitato al piano terreno da sbarra e al piano sotto strada da cancello entrambi azionati elettricamente.

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

Struttura portante in travi e pilastri in c.a. con pareti divisorie in blocchetti di cls; copertura al piano strada in parte adibita ad accesso carraio pavimentata, in parte a verde sulla quale insiste piccolo fabbricato per l'accesso pedonale delimitato da portoncino in alluminio e vetro; corpo scale a sbalzo con pedate e alzate in c.a. rivestite in gommato Pirelli, sbarco ascensore al piano terreno con pavimentazione in granito, agli altri piani in gommato Pirelli; pareti intonacate e tinteggiate in tutti i piani. Corsello box in cemento verniciato

2.3. Caratteristiche descrittive interne delle unità immobiliari (all. 5)

Box

- esposizione: //;
- porte di accesso: basculante zincata;
- pareti: in blocchetti di cls;
- pavimenti: in cemento verniciato
- impianto elettrico: punto luce;
- altezza dei locali: mt 2,57 circa;
- condizioni generali: buone

2.4. Certificazione energetica

Non presente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotte.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo nel box è avvenuto in data 22.4.2024 alle ore 9:00, durante il quale si è presa visione dello stato generale dei luoghi, il tutto è stato visionato con il Custode Giudiziario Avv. Luca Perata nominato dal Tribunale di Milano.



3.2. Esistenza contratti di locazione (all.6)

//

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 12.01.2024 sottoscritta dal Notaio Gianluca Zanini di Milano (all.7), implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) (all.8) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all.9) risulta quanto segue:

- per la quota di ½ della proprietà superficaria
- per la quota di ½ della proprietà superficaria

Pervenuto in forza dell'atto di cessione di box in **diritto di superficie per anni 90 a far data dal 4.8.2004** a rogito Notaio Chiara della Chà di Milano del 17.07.2008 rep. 3994/2682, registrato a Milano il 28.07.2008 al n. 17584, trascritto a Milano 1 il 29.07.2008 ai n. 46899/28490 dalla con sede in Milano

4.1. Precedenti proprietà

Al ventennio il lotto di terreno su cui successivamente è stato edificato il complesso di cui fa parte il box era di proprietà del Comune di Milano.

Alla impresa di costruzioni per opere di ingegneria con sede in Milano la proprietà superficaria per anni 90 a far data dalla stipula dell'atto in forza della convenzione edilizia a Notaio Alessandra Zizanovich di Bollate del 04.08.2004 rep. 3257/1084, registrato a Milano il 05.08.2004 al n. 100603 Serie 2, trascritto a Milano 1 il 05.08.2004 ai n. 61927/35418

impresa di costruzioni per opere di ingegneria con sede in Milano, in forza di verbale a rogito Notaio Alessandra Zizanovich in data 01.10.2007 rep. 11455/4802 registrato a Milano 2 il 2.10.2007 ha mutato la sua denominazione con sede in Milano

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 12.01.2024 sottoscritta dal Notaio Gianluca Zanini di Milano (all.7), implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) (all.8) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all.9) risulta quanto segue:



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

▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

• **Trascrizione**

Trascrizione del 30.10.2017 n. 76377/51873 per decreto di sequestro conservativo derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 12.10.2017 rep. 5542

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non rilevate

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

Eventuali note/osservazioni: convenzione edilizia a Notaio Alessandra Zizanovich di Bollate del 04.08.2004 rep. 3257/1084, registrato a Milano il 05.08.2004 al n. 100603 Serie 2, trascritto a Milano 1 il 05.08.2004 ai n. 61927/35418 di cui si richiama l'art. 19) procedimenti esecutivi - nel quale si evidenzia che "nel caso di procedimenti esecutivi i box posti auto potranno essere aggiudicati solo ai soggetti aventi i requisiti previsti dalla presente convenzione" di cui all'art. 14).

Si richiama inoltre l'art. 15) posti auto senza vincolo di pertinenzialità - "i concessionari potranno successivamente cedere il box posto auto a terzi sempre che questi risultano essere residenti nell'ambito cittadino ai sensi della deliberazione di giunta comunale n. 3298 del 17.12.2002. In tal caso dovranno comunicare a mezzo di lettera raccomandata R.R. sia al Comune di Milano, sia all'Amministratore dell'autosili il nominativo del terzo concessionario"

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

• **Pignoramento**

Pignoramento trascritto a Milano 1 il 09.01.2024 ai nn. 1223/908 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 05.12.2023 rep. 32847

A favore: /

con sede Milano C.F. /

Contro: /

per la quota

di 1/2 della proprietà superficaria e /

;))

per la quota di 1/2 della proprietà superficaria

Eventuali note/osservazioni: ///

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo di entrambi gli esecutati e subalterno e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il box è compreso in un complesso condominiale amministrato dalla Milano Amministrazioni Srl con sede in Milano Via Tarra 1 tel. 02.67493281 (**all. 10**)



Millesimi di proprietà delle unità immobiliari pignorato: 6,35 mm
 Millesimi di riscaldamento: //

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 agosto e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 440,00

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: //

Spese condominiali straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: //

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data successiva all'1.09.1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Milano in data 4.8.2004 n. 77
- Dichiarazione di fine lavori del 28.02.2006
- Dichiarazione di ultimazione sistemazioni superficiali definite in data 07.08.2006

7.2. Conformità catastale

Per il box, oggetto di pignoramento, contraddistinta con il sub. 835 la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e non in contrasto con la regolarità edilizia.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Box sub. 835	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali



9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto della natura giuridica della vendita trattandosi della proprietà superficaria per anni 90 a decorrere dalla data di stipula della convenzione (4.8.2004).

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Il valore del box è stato individuato attraverso l'analisi dei contenuti della richiamata convenzione edilizia del 4.8.2004 nonché del fatto che dall'atto di provenienza il box trasferito risulta essere senza vincolo di pertinenzialità.

Attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona si è riscontrata una proposta di vendita di un box al piano S2 di mq. 14 per un importo di €. 25.900,00

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	C/6	a corpo		€ 24.000,00
				€ 24.500,00

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	€ 24.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 1.225,00
• Spese condominiali ordinarie insolite:	€ 0,00
Spese condominiali straordinarie insolite:	€ 0,00
	€ 23.275,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 23.275,00
	arrotondato
	€ 0,00

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama l'art. 19) *procedimenti esecutivi* - della convenzione edilizia nel quale si evidenzia che "nel caso di procedimenti esecutivi i box posti auto potranno essere aggiudicati solo ai soggetti aventi i requisiti previsti dalla presente convenzione" di cui all'art. 14); nonché l'art. 15) posti auto senza vincolo di pertinenzialità - ..." i concessionari potranno successivamente cedere il box posto auto a terzi sempre che questi risultano essere residenti nell'ambito cittadino ai sensi della deliberazione di giunta comunale n. 3298 del 17.12.2002. In tal caso dovranno comunicare a mezzo di lettera raccomandata R.R. sia al Comune di Milano, si all'Amministratore dell'autosili il nominativo del terzo concessionario"

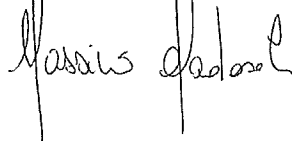
Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

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

Con ossequio.

Milano 5 giugno '24

L'Esperto Nominato
Dott. Massimo Madaschi



ALLEGATI

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** Planimetria catastale sub. 8
- all. 3.** Visura catastale sub. 8
- all. 4.** Certificato stato di famiglia/residenza
- all. 5.** Rilievo fotografico
- all. 6.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 8.** Titolo di provenienza proprietà
- all. 9.** Ispezione ipotecaria per nominativo e sub.
- all. 10.** Esito istanza stato debitorio condominiale / regolamento di condominio
- all. 11.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 12.** Giuramento dell'esperto

