

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 22/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 002: unità immobiliare in Milano Via Giulio Belinzaghi n.3P0  
(box auto)



## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Bene in Milano – Via Giulio Belinzaghi n.3P0

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 188, particella 444, subalterno 152,

### **Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

### **Contratti di locazione in essere**

Corpo A: Nessuno

### **Comproprietari**

Corpo A: Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Lotto 002

da libero: € 31.000,00

## LOTTO 002

(Box auto)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano Via Giulio Belinzaghi n.3P0, nel complesso condominiale denominato "Isola nel verde", nell'edificio A, box auto posto al piano terzo interrato.

##### **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto **(all.1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### **1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all.2)**

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 188 part. 444 sub. 152**

Dati classamento: categoria C/6, zona censuaria 2, classe 6, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 168,37

Indirizzo: Via Giulio Belinzaghi n.3P0, piano S3

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

##### **1.4. Coerenze**

Del box auto: da nord in senso orario corsello comune, altra proprietà, corsello comune per 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 DEL BENE

##### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: C15/Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria e secondaria, supermercato, farmacia, centro medico, ospedale, ristoranti, stazione dei Carabinieri, comando Polizia Locale nel raggio di 1 km.

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie nel raggio di 150 mt tramviarie 4 (Cairoli M1 – Niguarda (Parco Nord)), linee automobilistiche 70 (Ceresio – Cim. Bruzzano), 82 (Zara M3 M5 – Bovisasca), 90 – N90 (Lotto - Isonzo (Circolare destra)), 91 – N91 (Isonzo - Lotto (Circolare sinistra)), 92 (Bovisa FN - Viale Isonzo), NM3 NOTTURNA (San Donato M3 - Comasina M3); linea metropolitana M3 gialla (Comasina - S. Donato). Stazione ferroviaria di Lancetti a 850 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,5 Km ingresso autostrada A4 – Torino – Milano – Venezia - Trieste con lo svincolo di Cormano.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre 3 piani interrati costruito nel 2007.

- struttura: c.a. e predal;
- facciate: intonaco di colore bianco e tortora con sfondati giallo paglierino;
- accesso: accesso pedonale a mezzo di un cancello in metallo di colore panna posto sotto una pensilina in cemento che introduce nell'atrio comune a tutti i corpi del complesso condominiale; accesso carraio posto alla sinistra di quello pedonale e a mezzo di cancello carraio di tipo automatico in metallo di colore panna;
- ascensore: presente con finiture in acciaio di tipo touchscreen;
- portineria: presente con servizio tutto il giorno.
- condizioni generali dell'edificio: ottime.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Box auto posto al piano terzo interrato.

### **Corpo A:**

#### Box auto:

- porta d'accesso: in acciaio zincato color bianco di tipo basculante;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in blocchetti di gasbeton e lastre di cemento;
- imp. elettrico: con canaline a vista

- condizioni generali della cantina: normali

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile è situato nell'area semicentrale nord di Milano e più precisamente nel Quartiere Farini caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali/commerciali/produttivi.

#### **2.5. Certificazione energetica:**

Immobile non soggetto.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

### **3. STATO OCCUPATIVO (all. 4)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 9/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, grazie al debitore XXXXXXXXXXXX che ha dichiarato di occuparlo personalmente (all. 3).

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

### **4. PROVENIENZA (all. 5)**

#### **4.1. Attuale proprietario**

XXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/1 dal 04/02/2019.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Claudio Caruso di Milano in data 04/02/2019 n. 18239/11556 rep. trascritto a Milano 1 in data 08/02/2019 ai nn. 9354/6205.

#### **4.2. Precedenti proprietari**

Al ventennio i beni dalla cui parziale demolizione veniva realizzato il nuovo complesso condominiale denominato "Isola nel verde" erano di proprietà:

- vano ad uso magazzino: B3M s.a.s. di Benedetta Terzi a cui era pervenuto in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Francesco Gallizia di Milano in data 25/10/1999 rep.n.40483, trascritto a Milano 1 in data 18/11/1999 ai nn.58659/39130
- fabbricato ad uso industriale ed uffici: B3M S.r.l. a cui era pervenuto in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Francesco Gallizia di Milano in data 01/12/1981

rep.n.9045/1254, trascritto a Milano 1 in data 29/12/1981 ai nn.44871/35763

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Avv. Silvia Bellini Notaio in Castel San Giovanni alla data del 31/03/2020, integrata dallo stesso Notaio in data 14/07/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 17/10/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**Eventuali note:** nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** dell'08/10/2019 rep. 33163 trascritto a Milano 1 il 21/01/2020 ai nn. 3738/2218 contro XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Arredamenti Fogliarini S.p.A. con sede in Milano C.F. 06830660152

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 17/10/2021 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni con oggetto il bene oggetto di pignoramento.

## 6. CONDOMINIO (all. 7)

L'immobile è amministrato dallo Studio Donzelli con sede in Milano Via Monte Bianco n.34 che ha

fornito le informazioni che seguono **(all. 7)**. Si segnala che ai fini amministrativi il box auto viene identificato con il n. "149".

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 1,662.

Millesimi di riscaldamento: non presente.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 260,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 409,98.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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**

Nessuna.

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si.

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il complesso immobiliare di cui è parte quanto pignorato venne originariamente edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2) **(all.8)**.

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 (all. 9):**

Pratiche di demolizione e ricostruzione con cui è stato autorizzato il complesso condominiale "Isola nel verde":

- Denuncia d'inizio attività P.G. 1035665/2007 Progr. 9903/2007 del 27/11/2007

- Denuncia d'inizio attività P.G. 989909/2010 Progr. 11193/2010 del 22/12/2010
- Denuncia d'inizio attività P.G. 391484/2011 Progr. 6873/2011 del 24/05/2011
- Denuncia d'inizio attività P.G. 788537/2011 progr. 13211/2011 del 02/11/2011
- Denuncia d'inizio attività P.G. 480761/2012 Progr. 12254/2012 del 20/07/2012

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: richiesta del certificato di agibilità P.G. 712.954/2012-0 del 07/11/2012 che deve intendersi rilasciato essendo maturato il relativo silenzio assenso.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box auto risultava conforme alla D.I.A. P.G. 480761/2012

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

## 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 (**all.10**), 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:

#### Corpo A:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	22,0	100%	22,0
		<b>22,0</b>		<b>22,0</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

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 – zona C15 – Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO che dà quotazioni da 1.400,00 a 2.300,00 €/mq per i box auto.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2021 – zona Città/Settore NORD/ISTRIA - MACIACCHINI che dà quotazioni da 23.000,00 a 35.000,00 € per i box auto.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.500,00 €/mq per i box auto in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

## 9.3. Valutazione LOTTO 002

Corpo A:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	22,0	€ 1 500,00	€ 33 000,00
				<b>€ 33 000,00</b>

## 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO 002</b>	€ 33 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1 650,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 31 350,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 31 000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso in quanto occupato dal debitore

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

Immobile non locato.

## 11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

## 12.CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e ai Creditori Intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria presso la sua residenza.

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: 18/10/2021

l'Esperto Nominato



### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetria di rilievo