

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 298 / 2024

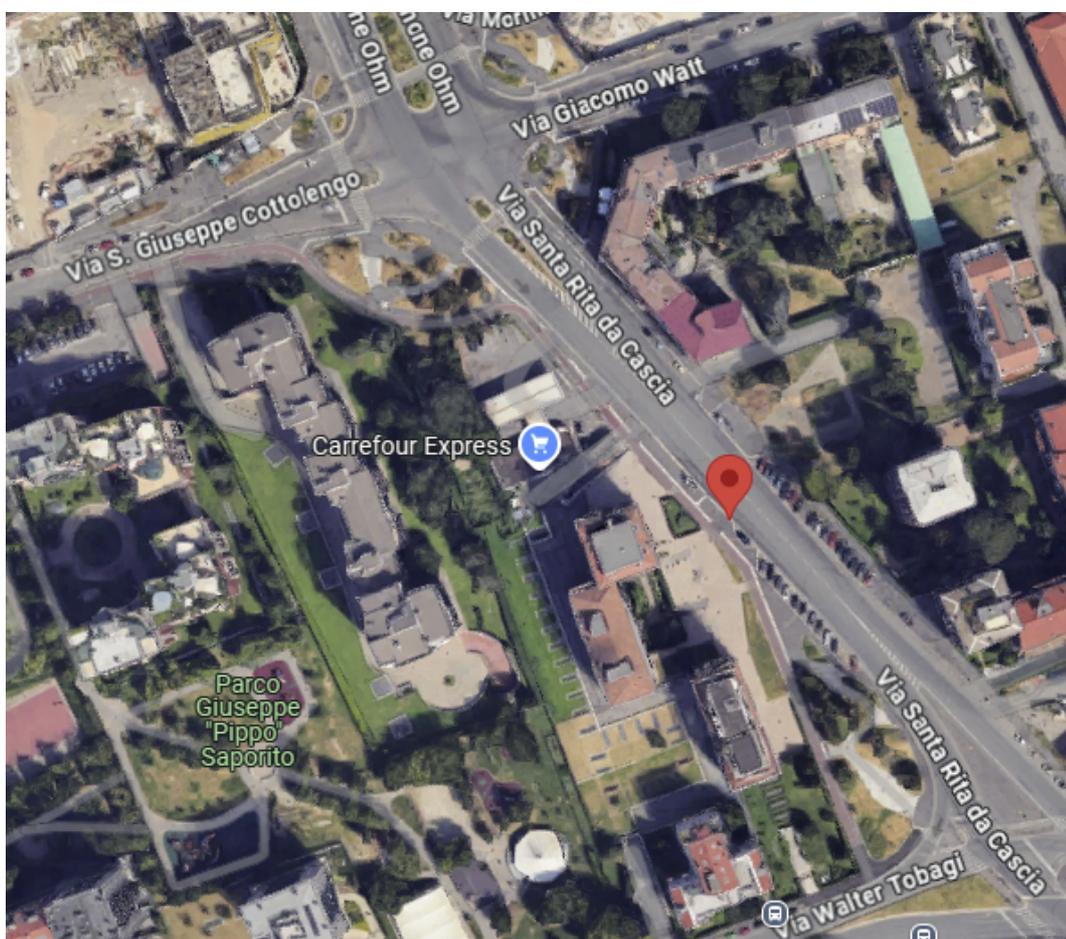
Giudice delle Esecuzioni: dr. Maurizio Giuseppe CIOCCA

RELAZIONE DI STIMA

Box auto in Milano

Via Santa Rita da Cascia n. 10

Aggiornamento del 18 marzo 2025



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Santa Rita da Cascia n. 10 - Milano

Categoria: C/6 [box auto]

Dati Catastali: foglio 543 - particella 161 - subalterno 60

Stato occupativo

al sopralluogo – utilizzato dall'esecutato - libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 25,000,00 (euro venticinquemila)

LOTTO UNICO --- box auto.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**1.1. Descrizione del bene: In comune di Milano - via Santa Rita da Cascia
n. 10 - box auto ubicato al piano interrato 1° di contesto condominiale**

Unico vano, con ingresso da corsello comune. Individuato al n. 60.

L'accesso al corpo box avviene (oltre al collegamento interno ai fabbricati ai civici 8 e 10) tramite rampa dotata di proprio cancello carraio su via Santa Rita; è presente altra rampa con proprio cancello carraio sulla via Walter Tobagi

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Comproprietari: nessuno
Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

1.3 Intestati:

XX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 543 - particella 161 - sub. 60

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 - consistenza mq. 15 - superficie ca-

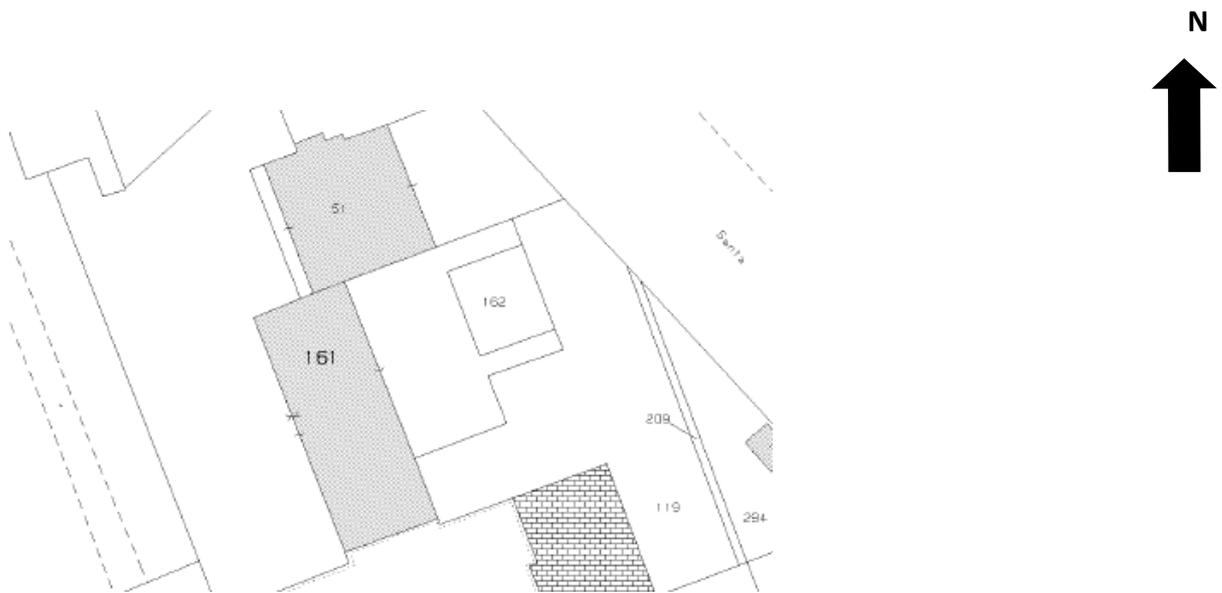
tastale: mq. 15 - Rendita: € 87.54.

Indirizzo: MILANO - via SANTA RITA DA CASCIA n. 10 - Piano S1.

Dati derivanti da: planimetria n. 16774 del 17/12/1970.

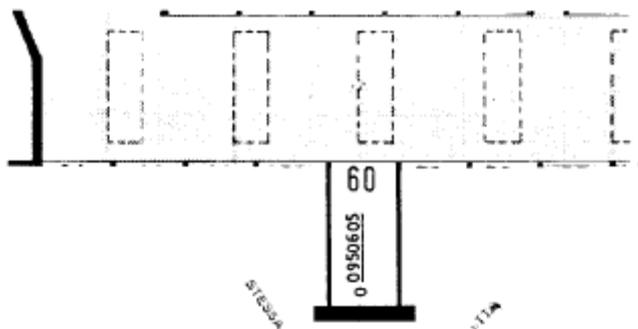
1.4 Coerenze, da nord in senso orario: corsello comune - altro box proprietà di terzi - proprietà di terzi al mapp. 200 (ex 158) - altro box proprietà di terzi.

Stralcio estratto mappa catastale Fig. 543 - mapp. 161



Stralcio plan catastale 1970

Box auto



piano interrato



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

Nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Destinazione della zona : Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di urbanizzazioni primaria/ secondaria.

Collegamento alla rete autostradale: strada statale Vigevanese –Tangenziale di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive del fabbricato

Il fabbricato Condominiale ha ingresso pedonale e carraio dalla via Santa Rita – risulta connesso al fabbricato al civ. 8.

- struttura: in c.a. e laterizio con copertura a falde;
- facciate: rivestimento in klinker - parapetti balcone in metallo e vetro;
- accesso da strada: cancelli in metallo verniciato;
- condizioni generali dello stabile: buone.

- Caratteristiche descrittive del box

Porta basculante metallica verniciata, pavimentazione in battuto di cemento pareti e plafone intonacati e tinteggiati, impianto elettrico interno.

Presenti tubazioni passanti e radiatore non più attivo.

Risultano presenti a plafone tracce di avvenute infiltrazioni (soprastante giardino condominiale). L'Amministrazione ha informato (comunicazione del 6 marzo 25) che il giardino è stato oggetto di rifacimento.

2.3. Certificazioni energetiche : non richiesta per questo tipo di immobile.

2.4. Breve descrizione della zona: zona sud del Comune di Milano.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:

L'Amministrazione condominiale non ha fornito documentazione.

2.6. Certificazioni di idoneità statica:

L'Amministrazione condominiale ha fornito documentazione relativa alla costruzione originaria.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 6/03/2024; è stato reso accesso ai beni da parte del Custode Giudiziario con il fabbro. Al momento del sopralluogo nel bene sono risultati presenti una bicicletta ed alcuni pacchi, come meglio indicato nella Relazione del Custode.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non sono risultati contratti di locazione validi **(all. 3)**.

4 PROVENIENZA

1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1 - ante ventennio -
 In forza di atto di compravendita stipulato in data 22 ottobre 2002 rep. n.
 54384 / 22919 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l il 25
 ottobre 2002 ai nn. 66671/40273. Da XXXXXXXXXXXXXXX **(all. 4)**

2. Precedenti proprietari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr. XXXXXXXXXXXX alla data del 15.04.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - alla data del 13.11.2014 e del 04.03.2025 relativamente all'immobile, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuno risultante.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Nessuno risultante.
- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni

Nessuna nel ventennio.

Pignoramenti

Pignoramento del 19.08.2023 rep. 2164 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 08.04.2024 ai nn. 23455/17703.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1
a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 543 - particella 161 - sub. 60 - Milano per proprietà 1/1

Altre trascrizioni

Nessuna risultante dalle visure effettuate.

6 CONDOMINIO (all 6)

Dalle informazioni fornite dallo Studio di Amministrazioni XXXXXXXXXXXXX:

- MM 3,55;
- Situazione debitoria al gennaio 2025 € 4.600,00 circa
- Spese medie annue ordinarie: € 266,00 circa
- Non sono presenti spese straordinarie deliberate e relativi lavori in essere o non ancora eseguiti;
- E' presente servizio di pulizia delle parti comuni;
- Non vi sono cause o procedure riguardanti il Condominio.

Eventuali problematiche strutturali: l'Amministrazione condominiale ha fornito documentazione di collaudo dell'originaria costruzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in zona residenziale - "TUC" tessuto urbano consolidato - "ARU" ambiti di rinnovamento urbano.

Immobile non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

PREMESSA

La scrivente, una volta individuati gli Atti edilizi dal rogito, ha inoltrato domanda di visura ed ha ricevuto quanto disponibile del fascicolo relativo alla

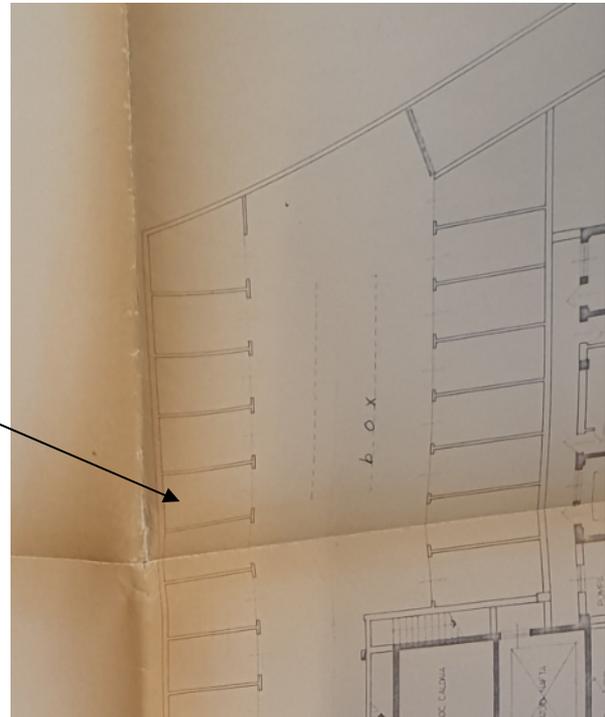
domanda di **Condono Edilizio P.G. 16826 / 86:**

Concessione n. 3272/89 del 14.12.1989 e Abitabilità/Agibilità n. 75 del 05/03/2002 .

La planimetria di Condono (non quotata) è qui di seguito riportata in stralcio.



BOX n. 60



Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme - in quanto ad ubicazione e conformazione, sia alla pratica comunale di Condono sia alla denuncia catastale.

Le quote sono state rilevate in loco: larghezza netta m. 2,68 circa - profondità netta m. 5,28 circa - altezza m. 2,45 circa.

Si precisa che l'Amministrazione Condominiale ha anche fornito copia **dell'Abitabilità/Agibilità relativa alla costruzione originaria**, rilasciata su sua richiesta in data **26/06/2002 al n. 572.02**. Il documento si riferisce alla **Licenza**

edilizia n. 1332 del 03/07/1967 e alla successiva Variante n. 2859 del 03/11/69. Nel documento di Abitabilità/Agibilità è precisato che tutto quanto realizzato abusivamente e oggetto di Condono non è compreso nel documento; per queste ultime opere – tra cui quanto realizzato al piano boxes - vale l'Abitabilità/Agibilità di Condono n. 75 del 05/03/2002 .

CONSISTENZA: a piano interrato: vano unico prospettante il corsello comune.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente; è comprensiva del 50% dei muri di confine ed è coerente con le indicazioni catastali.

Destinazione U.M. Sup Lorda Coeff. Superficie Omogeneizzata

Box auto	mq.	15,00	100%	15 ,00
-----------------	------------	--------------	-------------	---------------

Superficie Lorda commerciale mq. 15,00 - Superficie Virtuale mq. 15,00

8 STIMA

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene, 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 e per come si sono presen-

tati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

a. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica / Barona-Famagosta-Faenza

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Box Valore mercato €/mq valore minimo 1.200 valore massimo 2.100

BORSINO IMMOBILIARE. via Santa Rita 10 Milano - semiperiferica

Valore minimo € 1.184 - Valore medio € 1.430 - Valore massimo € 1.677

Considerando le quotazioni di vendita della zona, tratte da pubblicità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.800,00.

8.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box	S1	15,00	1.800,00	27.000,00

b. 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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO	€ 27.000,00
---------------------	--------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.350,00
--	-------------------

Spese ordinarie condominiali nel biennio :	€ 550,00
---	-----------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- valore arrotondato	€ 25.000,00 (euro venticinquemila)
--	---

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai Creditore Procedente ed Interventuto a mezzo P.E.C. e via posta ordinaria all'Esecutato.

Milano li: 18 marzo 2025

l'Esperto

arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI:

Copia privacy della Relazione

1 ispezioni di Catasto

2. documentazione fotografica

3 ricerche presso Ufficio del Registro

4 rogito

5 visure Conservatoria

6 situazione condominiale

7 documentazione Comunale.