

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 810 / 2022

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA
unità immobiliari in MILANO
Via Emilio Broglio n. 10

PARTE PRIMA

--- LOTTO 1 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano interrato primo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 705

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 – consistenza mq. 17 - superficie

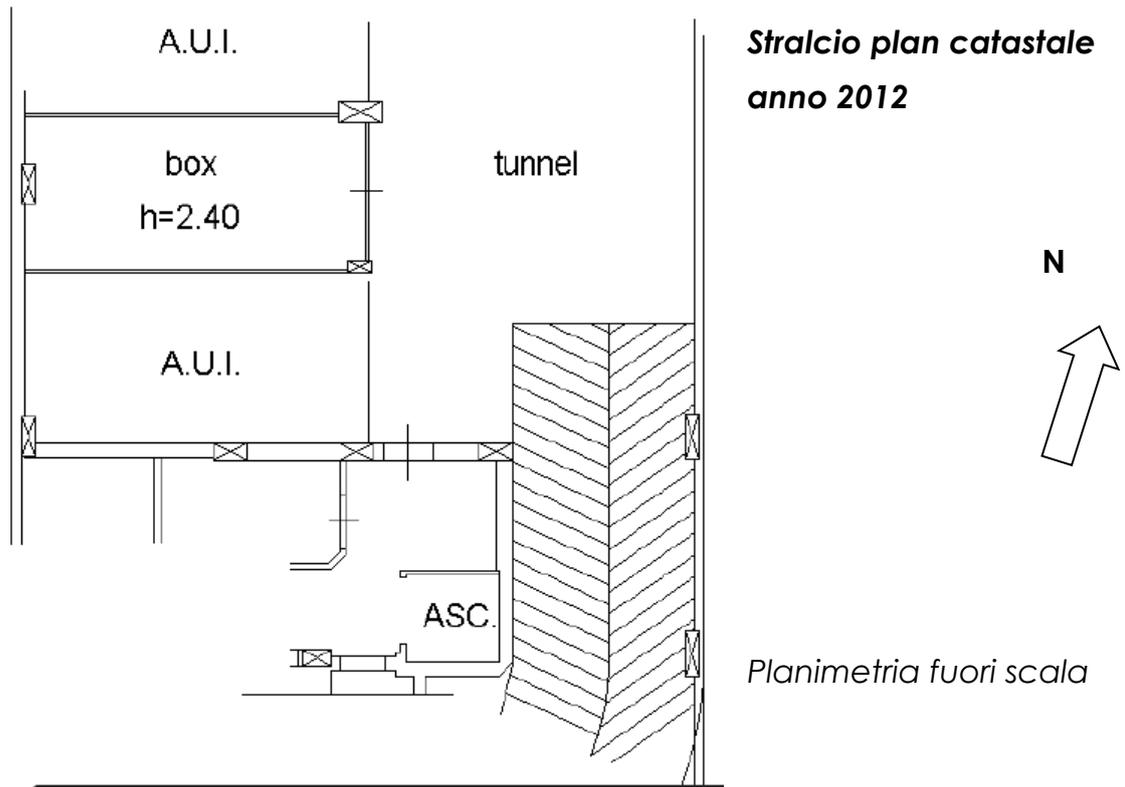
catastale: mq. 18 - Rendita: Euro 166,82.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

altro box al sub. 706 – corsello box al sub. 746 - altro box al sub. 704 – proprietà di terzi al mapp.li 38 e 58.



Stralcio estratto mappa catastale

Fig. 130 Milano

1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – por-

ta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei presso della Stazione “Bovisa” - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

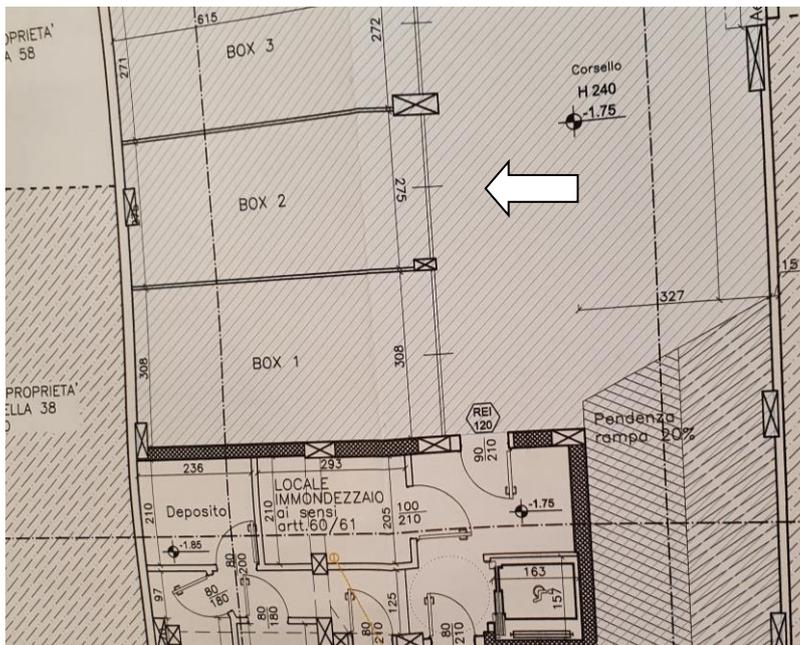
2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas - elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA -----



BOX AUTO

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione relativi al subalterno in questione. (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep.

n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l

il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.
18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006
al N. 1499.

4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1
In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.
94484 / 23531 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano l il 17
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà
1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep
n. 91394 / 22493 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano l il
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari ante ventennio.

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

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata
dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate
dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia

Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

5.1.A Misure Penali. Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico an-

nesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXX - Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 - Mapp. 40 Sub. 2 - Mapp. 1 - Mapp. 3 - Mapp. 40; contro XXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano l 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XX. C.F.
XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà
1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 705.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà
1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -
759 – 760 – 761 – 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 705.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 705 non risulta vincolato

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 6,35

Spese di gestione condominiale:

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 200 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 1.256,82
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n. 144, consistono nelle

seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 754 al 762 – appartamento al sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	18,00	100%	18,00

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	18,00
Superficie Virtuale	mq.	18,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica Tipologia prevalente:

Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box auto	S1	18,00	1.450,00	26.100,00

a. 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 € **26.100,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **1.300,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € **0,00**

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media € **400,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € **24.400,00**

--- LOTTO 2 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano interrato primo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 706

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 – consistenza mq. 16 - superficie

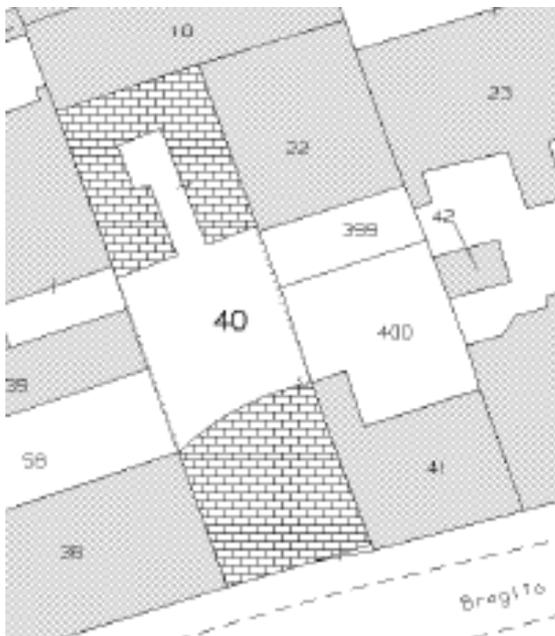
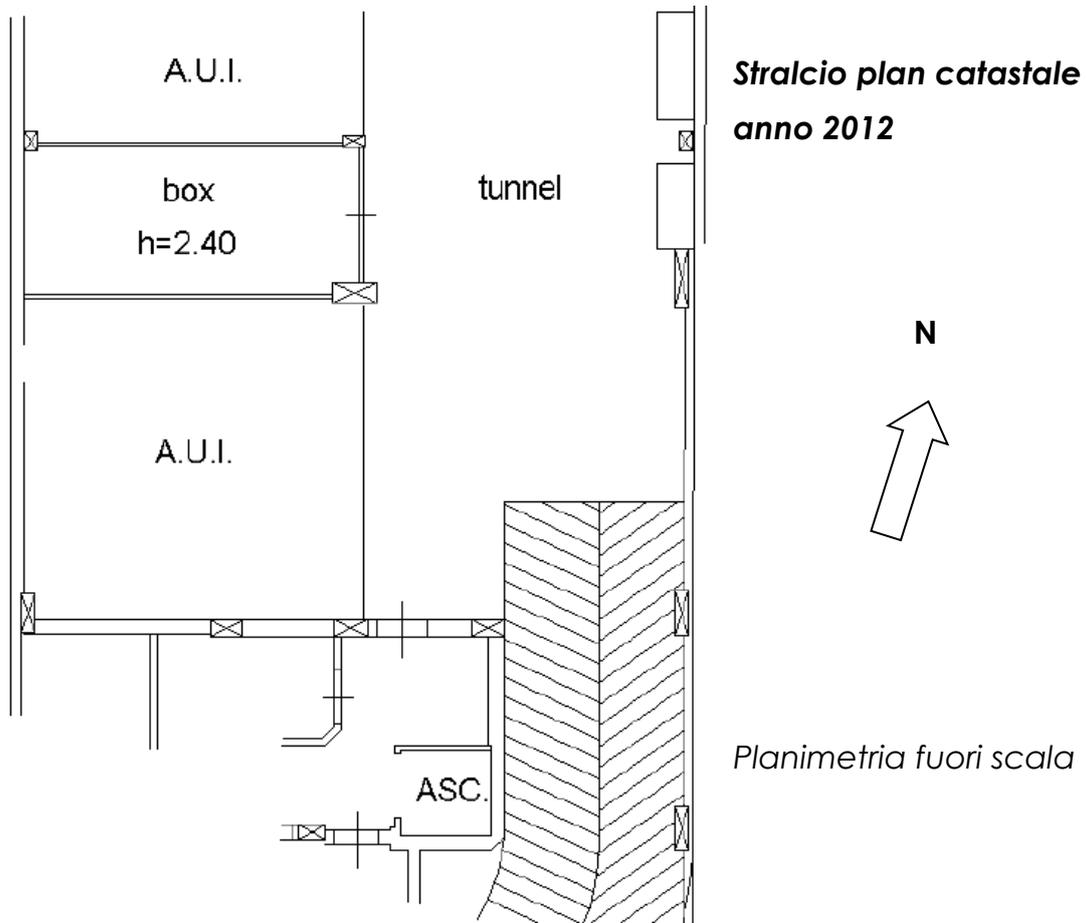
catastale: mq. 18 - Rendita: Euro 157,00.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

altro box al sub. 707 – corsello box al sub. 746 - altro box al sub. 705 – proprietà di terzi al mapp.li 38 e 58.



*Stralcio estratto mappa catastale
Fig. 130 Milano*



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei presso della Stazione “Bovisa” - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA -----



BOX AUTO

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da Relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione relativi al subalterno in questione. (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.
18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006
al N. 1499.

4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1
In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.
94484 / 23531 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano l il 17
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà
1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep
n. 91394 / 22493 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano l il
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXx - proprietari ante ventennio.

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

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata
dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate
dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia
Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8

settembre 2023, si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

5.1.A Misure Penali. Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del

fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXX - Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 - Mapp. 40 Sub. 2 - Mapp. 1 - Mapp. 3 - Mapp. 40; contro XXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XX. C.F.

XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà

1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 706.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio .2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXX - trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà

1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -
759 – 760 – 761 – 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 706.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 706 non risulta vincolato

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 6,30

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 200 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 1.247,31
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n. 144, consistono nelle

seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 - appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzional-

mente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	18,00	100%	18.00

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	18,00
Superficie Virtuale	mq.	18,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione

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

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.**9.2 Valutazione LOTTO UNICO**

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box auto	S1	18,00	1.450,00	26.100,00

a. 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	€ 26.100,00
---------------------	--------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.300,00
--	-------------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 0,00
---	---------------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 400,00
--	-----------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 24.400,00
---	--------------------

--- LOTTO 3 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano interrato primo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 708

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 – consistenza mq. 16 - superficie

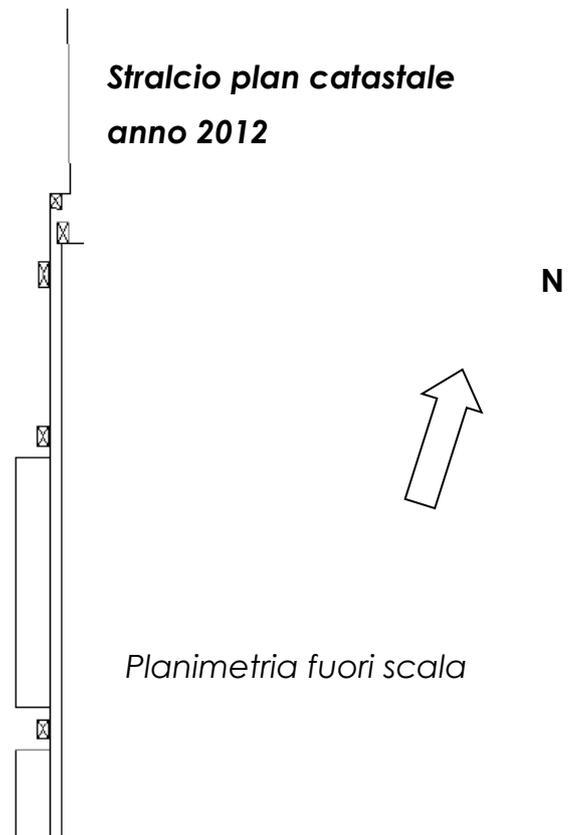
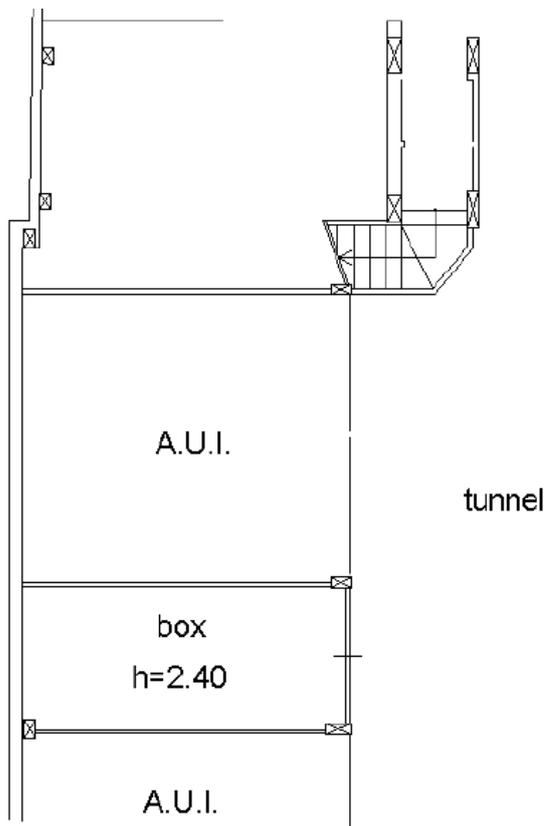
catastale: mq. 17 - Rendita: Euro 157,00.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

altro box al sub. 709 – corsello box al sub. 746 - altro box al sub. 707 – proprietà di terzi al mapp.li 38 e 58.



**Stralcio estratto mappa catastale
Fig. 130 Milano**



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2. fotografie)*

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei presso della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

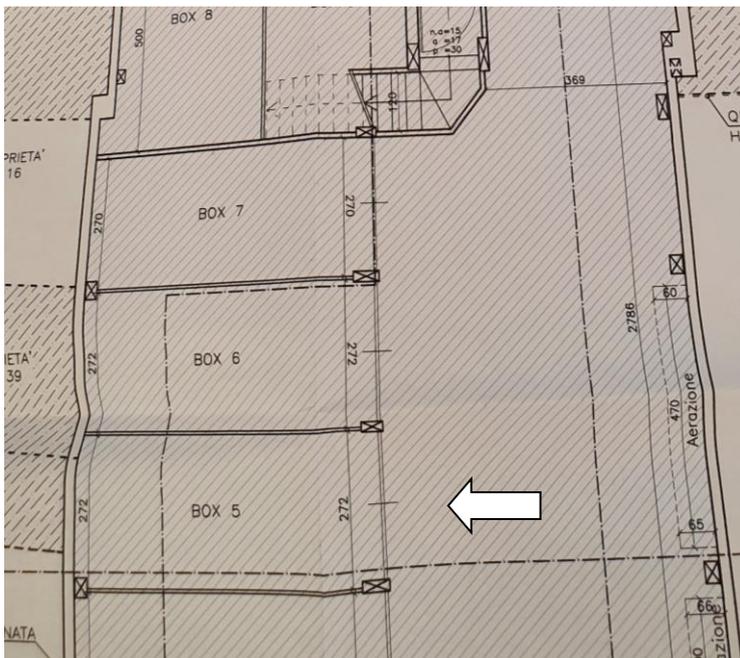
Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA -----

BOX AUTO



3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da Relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione relativi al subalterno in questione. (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep.

n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l

il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda “fabbricato con corte pertinenziale annessa”.

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

5.1.A Misure Penali. Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX; La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico an-

nesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.;, salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXX - Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 - Mapp. 40 Sub. 2 - Mapp. 1 - Mapp. 3 - Mapp. 40; contro XXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XX. C.F.
XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà
1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 708.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXX - trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà
1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -
759 – 760 – 761 – 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 708.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 708 risulta vincolato

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 6,28

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 200 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 1.615,14
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società eseguita l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 754 al 762 - appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	18,00	100%	18,00

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	18,00
Superficie Virtuale	mq.	18,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
 BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box auto	S1	18,00	1.450,00	26.100,00

a. 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 € **26.100,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **1.300,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € **0,00**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate
 nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media** € **400,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € **24.400,00**

--- LOTTO 4 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano interrato primo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 709

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 – consistenza mq. 16 - superficie

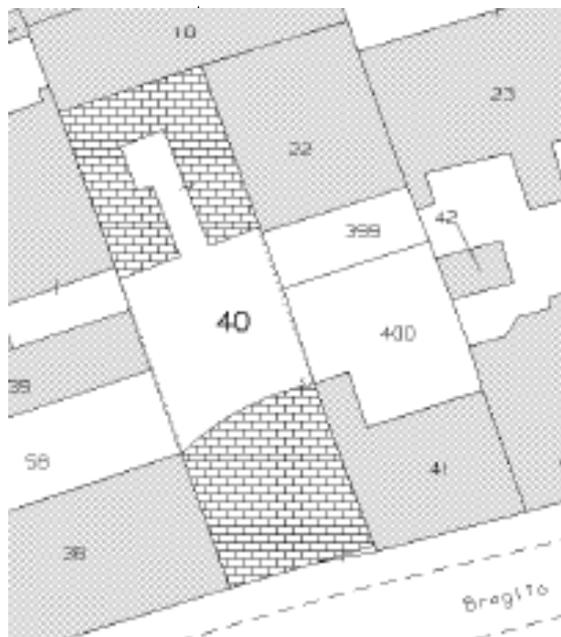
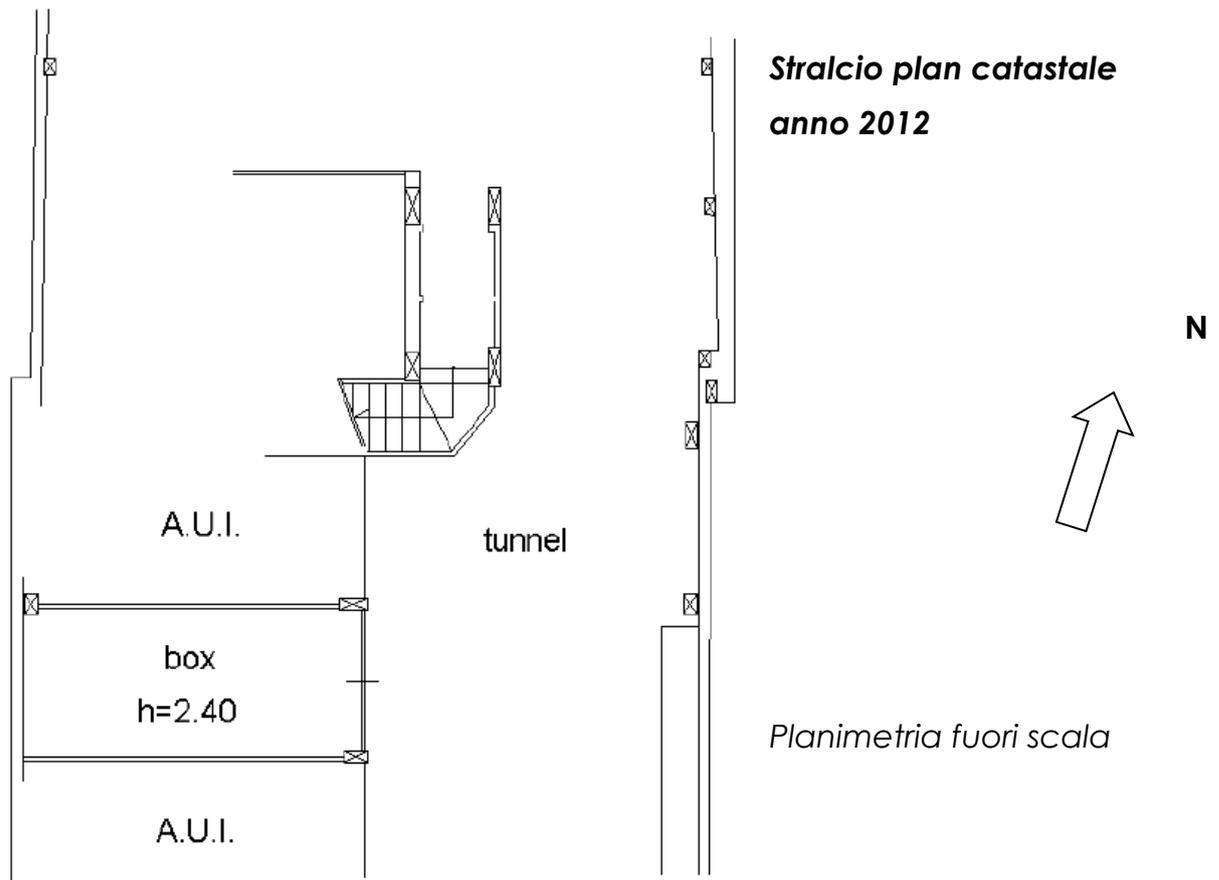
catastale: mq. 17 - Rendita: Euro 157,00.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

altro box al sub. 710 – corsello box al sub. 746 - altro box al sub. 708 – proprietà di terzi al mapp.li 38 e 58.



Stralcio estratto mappa catastale

Fig. 130 Milano



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

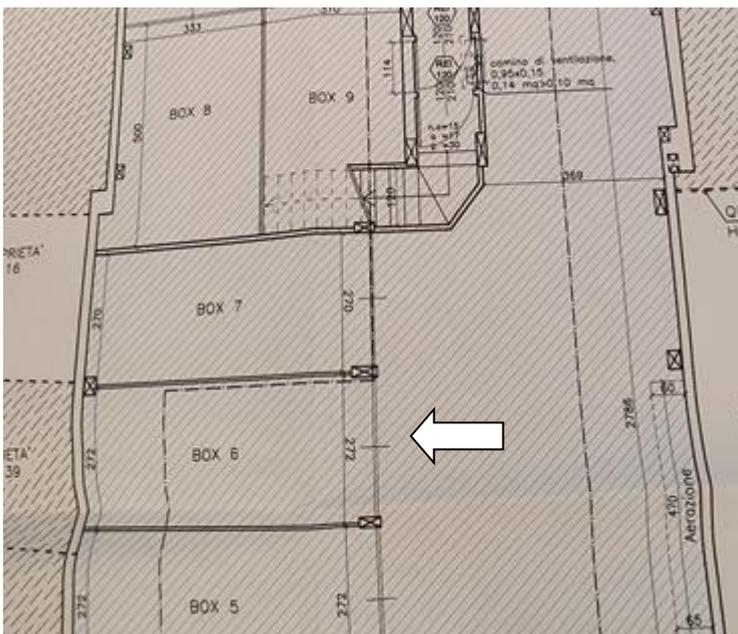
2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA -----



BOX AUTO

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione relativi al subalterno in questione. (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep.

n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l

il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

- 5.1.A Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico an-

nesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.;, salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXX - Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 - Mapp. 40 Sub. 2 - Mapp. 1 - Mapp. 3 - Mapp. 40; contro XXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XX. C.F. XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 709.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX - trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà

1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -
759 – 760 – 761 – 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 709.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 709 risulta vincolato

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 6,28

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 200 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 1.209,51
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 754 al 762– appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	18,00	100%	18.00

Superficie Lorda commerciale Totale mq. 18,00

Superficie Virtuale mq. 18,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2. Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box auto	S1	18,00	1.450,00	26.100,00

a. 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	€	26.100,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€	1.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€	0,00
Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€	400,00

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€	24.400,00
---	----------	------------------

--- LOTTO 5 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano interrato primo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 710

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 – consistenza mq. 16 - superficie

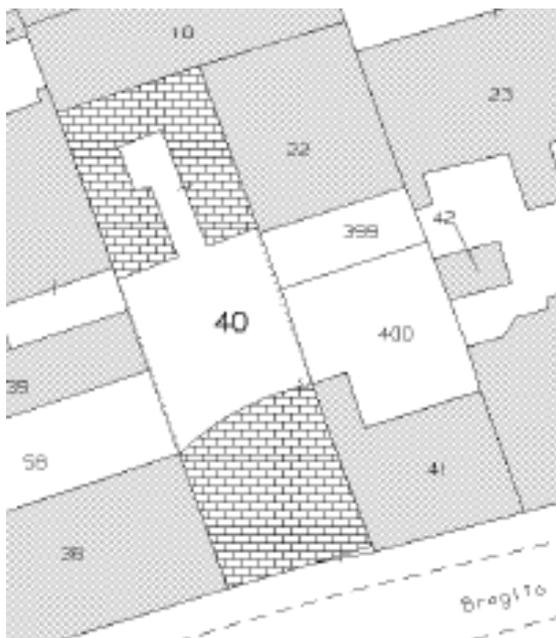
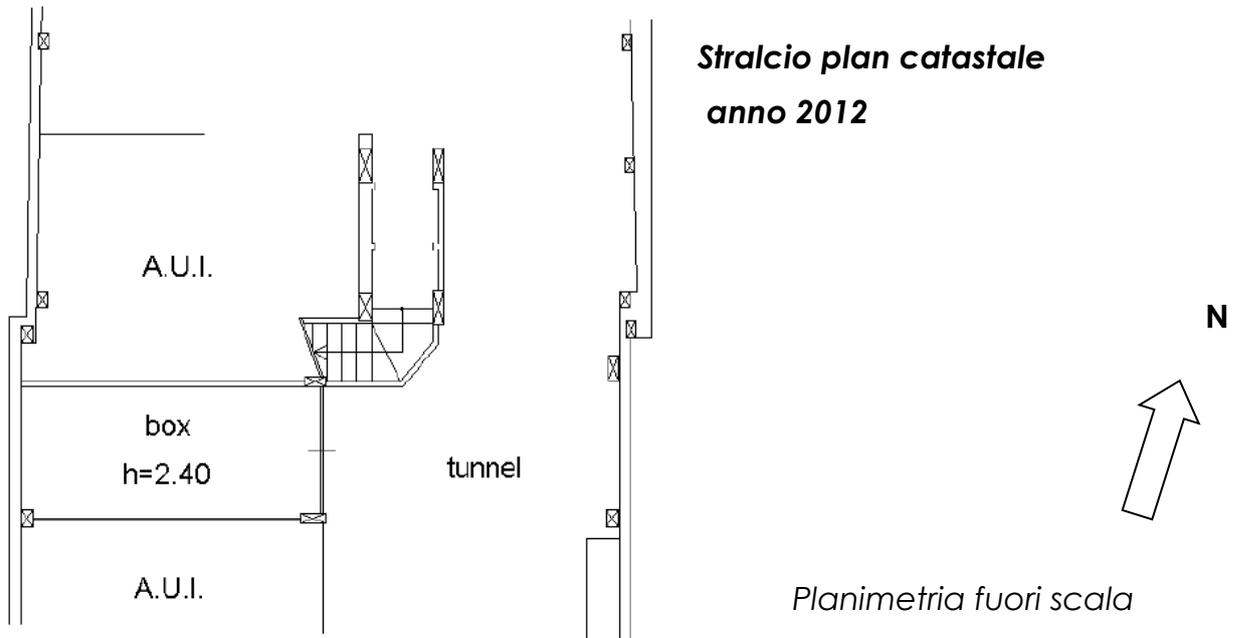
catastale: mq. 18 - Rendita: Euro 157,00.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

altri box al sub. 711 e 712 – corsello box al sub. 746 - altro box al sub. 709 – proprietà di terzi al mapp.li 38 e 58.



Stralcio estratto mappa catastale

Fig. 130 Milano



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei presso della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA -----



BOX AUTO

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione relativi al subalterno in questione. (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

5.1.A Misure Penali. Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del

fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXX - Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 - Mapp. 40 Sub. 2 - Mapp. 1 - Mapp. 3 - Mapp. 40; contro XXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.
a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 710.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio .2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà

1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 -
729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 -
759 - 760 - 761 - 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 710.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/12/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 710 risulta vincolato**6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

MM. 6,38

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 200 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 1.228,57
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX,

Liquidatore di XXXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 754 al 762 – appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione U.M. Sup Lorda Coeff. Superficie Omogeneizzata

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	18,00	100%	18.00

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	18,00
Superficie Virtuale	mq.	18,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2. Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box auto	S1	18,00	1.450,00	26.100,00

a. 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 € **26.100,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **1.300,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € **0,00**

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media € **400,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € **24.400,00**

--- LOTTO 6 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano interrato primo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 711

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

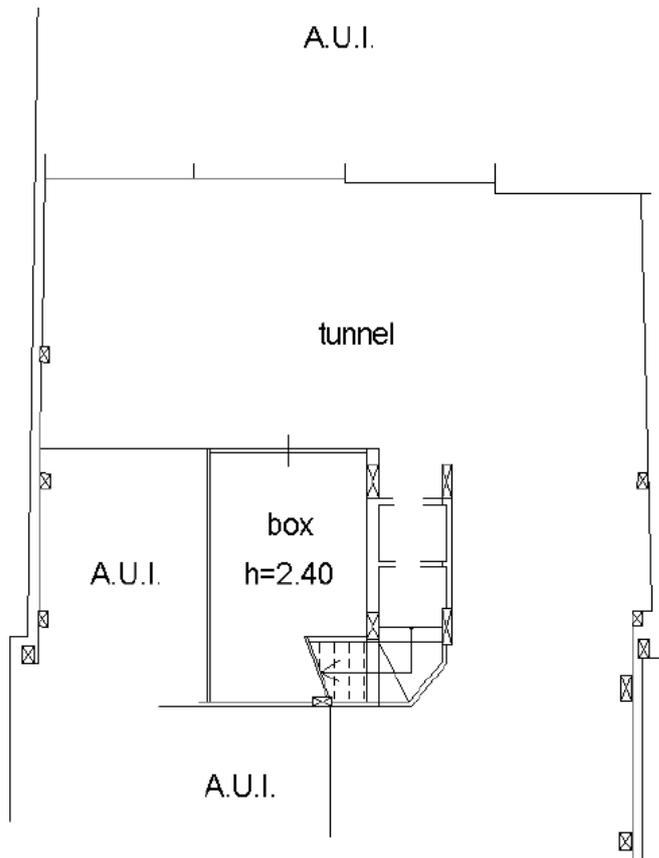
catastale: mq. 17 - Rendita: Euro 147,19.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

corsello box al sub. 746 – vani al sub. 752 e vano scala - altro box al sub. 710 – altro box al sub. 712 –

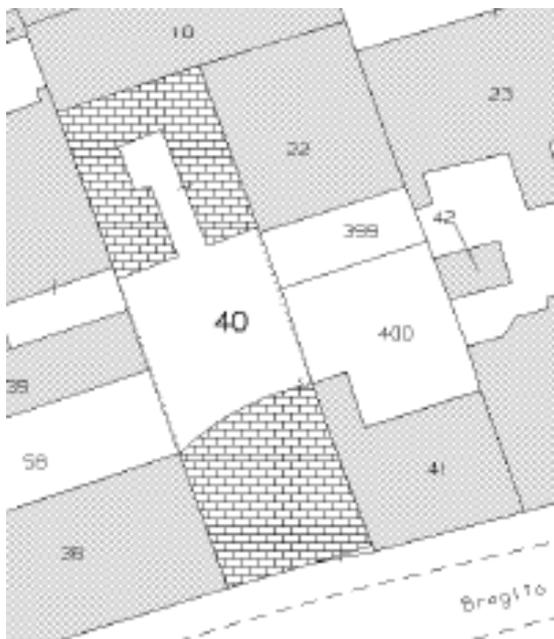


**Stralcio plan catastale
anno 2012**

N



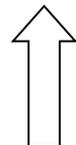
Planimetria fuori scala



Stralcio estratto mappa catastale

Fg. 130 Milano

N



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

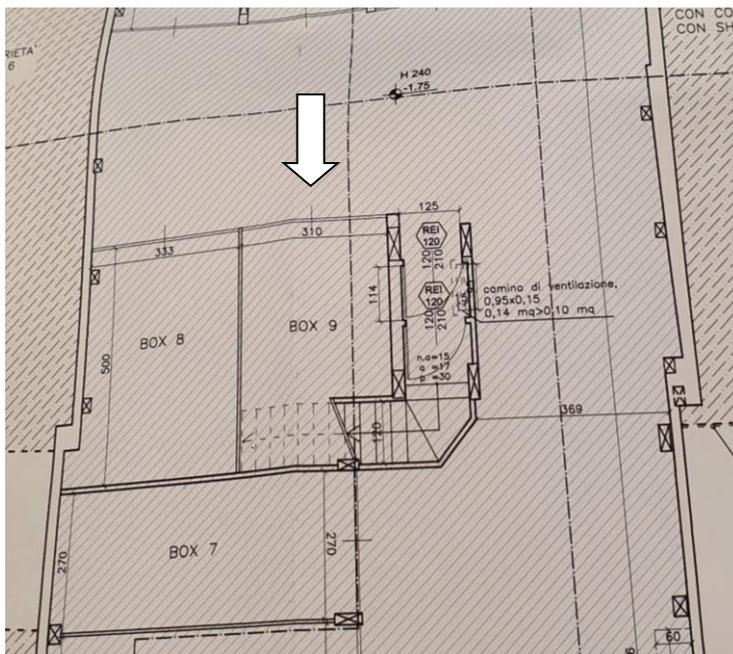
2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA DI RILIEVO -----



BOX AUTO

Il box ha altezza variabile sottoscala (max m. 2,40 circa – min m. 0,50 circa) posta al fondo.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione relativi al subalterno in questione. (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep.

n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l

il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda “fabbricato con corte pertinenziale annessa”.

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.
18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006
al N. 1499.

4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX – proprietà 1/1
In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.
94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l il 17
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX – proprietà
1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep
n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l il
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari ante ventennio.

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

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata
dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate
dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia

Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- **5.1.A Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi

comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e., salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXX - Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 - Mapp. 40 Sub. 2 - Mapp. 1 - Mapp. 3 - Mapp. 40; contro XXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 711.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio .2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX - trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà

1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 -
729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 -

759 – 760 – 761 – 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 711.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 711 risulta vincolato

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

MM. 5,04

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 160 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 722,53
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX,

Liquidatore di XXXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 754 al 762 - appartamento sub. 730,

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano, con una fascia di altezza variabile, al fondo.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	12,00	100%	12,00
	mq.	5,00	30%	1,50
totale	mq.	17,00		13,50

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	17,00
Superficie Virtuale	mq.	13,50

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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. **La sagoma del box, che comprende un abbassamento sotto scala, si presta ad un'utilitaria di minime dimensioni.**

Fonti d'informazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:
 Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
 BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.200,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box auto	S1	13,50	1.200,00	16.200,00

a. 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	€ 16.200,00
---------------------	--------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 800,00
--	-----------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 0,00
---	---------------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 320,00
--	-----------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 15.000,00
---	--------------------

--- LOTTO 7 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano interrato primo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 712

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 – consistenza mq. 17 - superficie

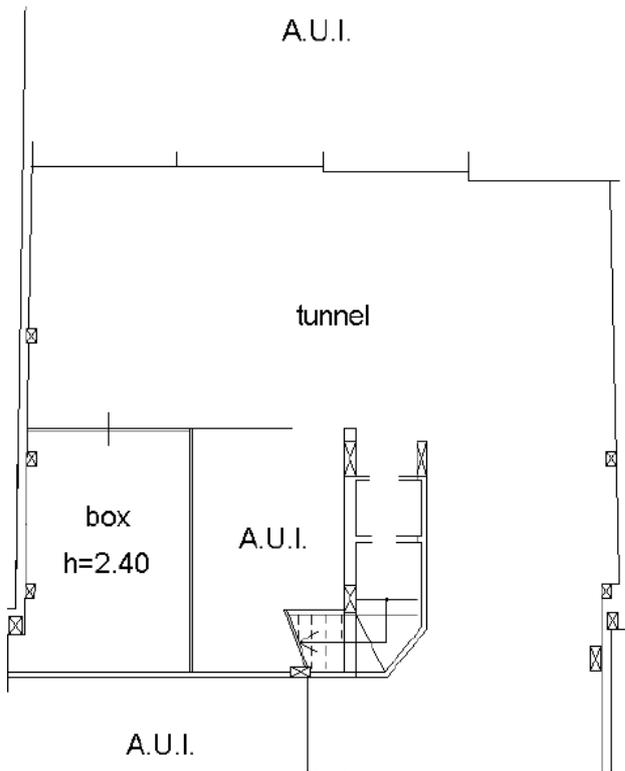
catastale: mq. 19 - Rendita: Euro 166,82.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

corsello box al sub. 746 - altro box al sub. 711 – altro box al sub. 710 – proprietà di terzi al mapp.li 38 e 58.



Stralcio plan catastale anno 2012

N



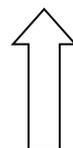
Planimetria fuori scala



Stralcio estratto mappa catastale

Fg. 130 Milano

N



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

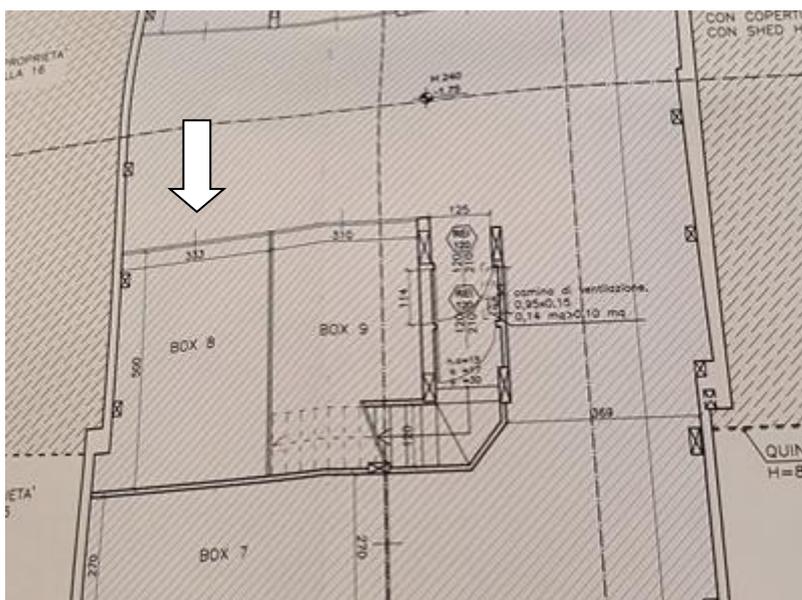
2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- **PLANIMETRIA DI RILIEVO** -----



BOX AUTO

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione relativi al subalterno in questione. (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2

Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.

18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006

al N. 1499.

4.2 . Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.

94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l il 17

agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX – proprietà

1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep

n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l il

6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXxx - proprietari ante ventennio.

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

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata

dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate

dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia

Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8

settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

- **5.1.A Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del

fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXX - Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 - Mapp. 40 Sub. 2 - Mapp. 1 - Mapp. 3 - Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano l 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.
a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 712.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:
subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 - 729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 712.**Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 31/12/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 712 risulta vincolato**6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

MM. 6,68

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 200 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 1.351,93
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 754 al 762 -- appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione U.M. Sup Lorda Coeff. Superficie Omogeneizzata

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	19,00	100%	19.00

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	19,00
Superficie Virtuale	mq.	19,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione:

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

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2. Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box auto	S1	19,00	1.450,00	27.550,00

a. 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 € **27.550,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **1.380,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € **0,00**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate
nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media** € **400,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € **25.770,00**

--- LOTTO 8 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano interrato primo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 714

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 – consistenza mq. 14 - superficie

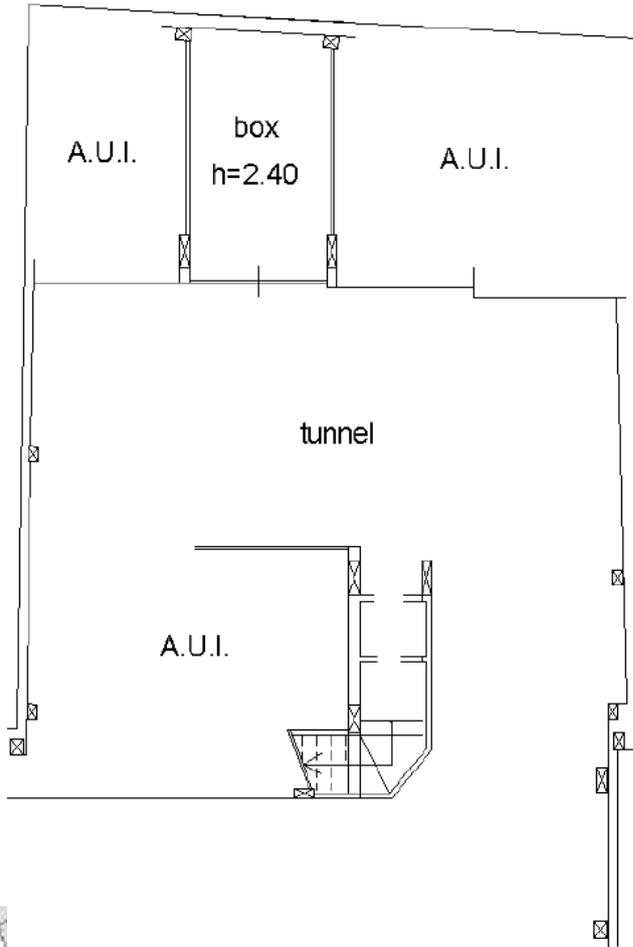
catastale: mq. 16 - Rendita: Euro 137,38.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

proprietà di terzi al mapp. 10 - altro box al sub. 715 - corsello box al sub. 746 -
– altro box al sub. 713.

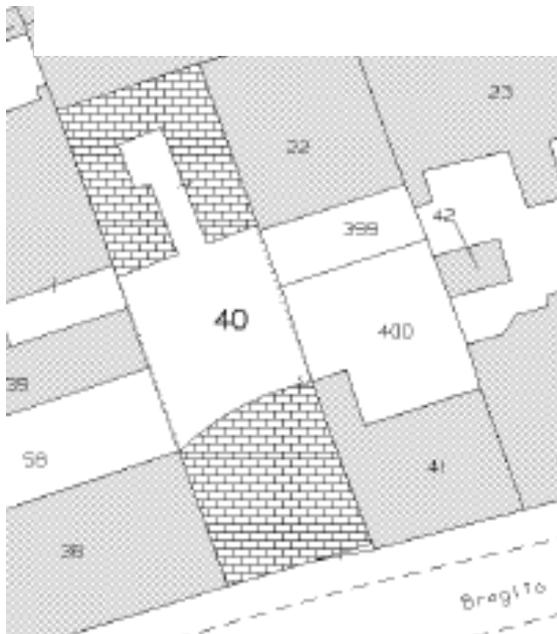


Stralcio plan catastale anno 2012

N



Planimetria fuori scala



Stralcio estratto mappa catastale

Fg. 130 Milano

N



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2. fotografie)*

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

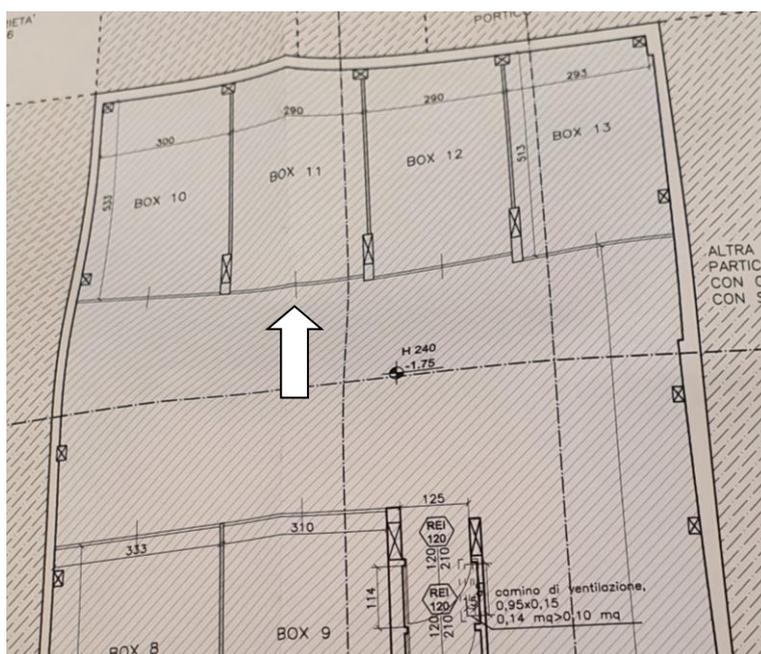
2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA -----



BOX AUTO

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione relativi al subalterno in questione. (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.
18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006
al N. 1499.

4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1
In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.
94484 / 23531 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano l il 17
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà
1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep
n. 91394 / 22493 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano l il
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari ante ventennio.

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

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata
dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate
dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia
Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8

settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

5.1.A Misure Penali. Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del

fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXX - Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 - Mapp. 40 Sub. 2 - Mapp. 1 - Mapp. 3 - Mapp. 40; contro XXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 714.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio .2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:
subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 - 729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 714.**Altre trascrizioni:**

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/12/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 714 risulta vincolato**6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

MM. 5,51

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 170 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 959,02
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 754 al 762 -- appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione U.M. Sup Lorda Coeff. Superficie Omogeneizzata

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	15,50	100%	15.50

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	15,50
Superficie Virtuale	mq.	15,50

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione:

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

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box auto	S1	15,50	1.450,00	22.500,00

a. 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 € **22.500,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **1.150,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

€ **0,00**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate
nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media**

€ **340,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € **21.000,00**

--- LOTTO 9 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano interrato primo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 716

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

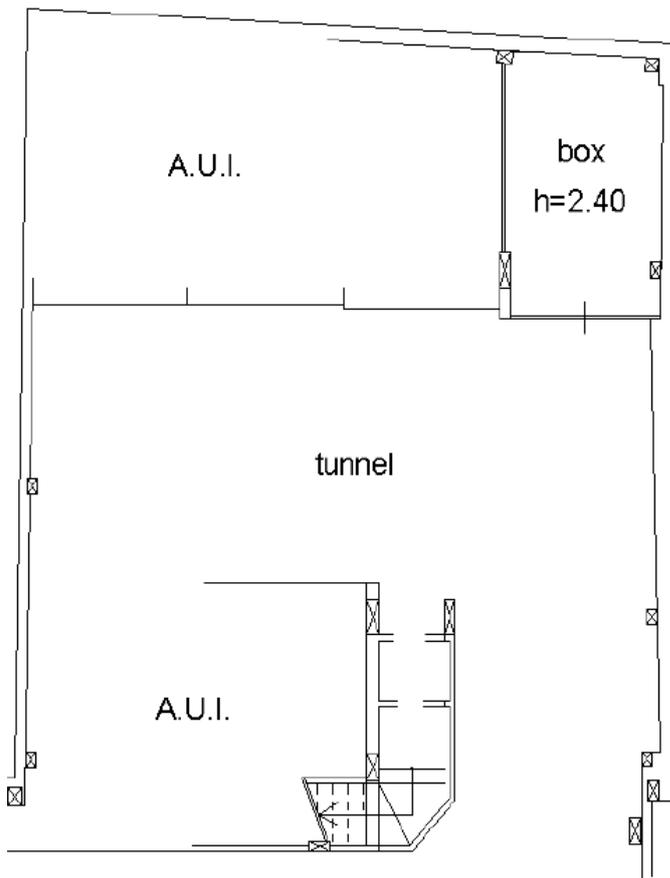
catastale: mq. 18 - Rendita: Euro 147,19.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano S1

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

proprietà di terzi al mapp. 10 - proprietà di terzi al mapp. 22 - corsello box al sub. 746 – altro box al sub. 715.



**Stralcio plan catastale
anno 2012**



Planimetria fuori scala



Stralcio estratto mappa catastale

Fg. 130 Milano



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2. fotografie)*

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei pressi della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

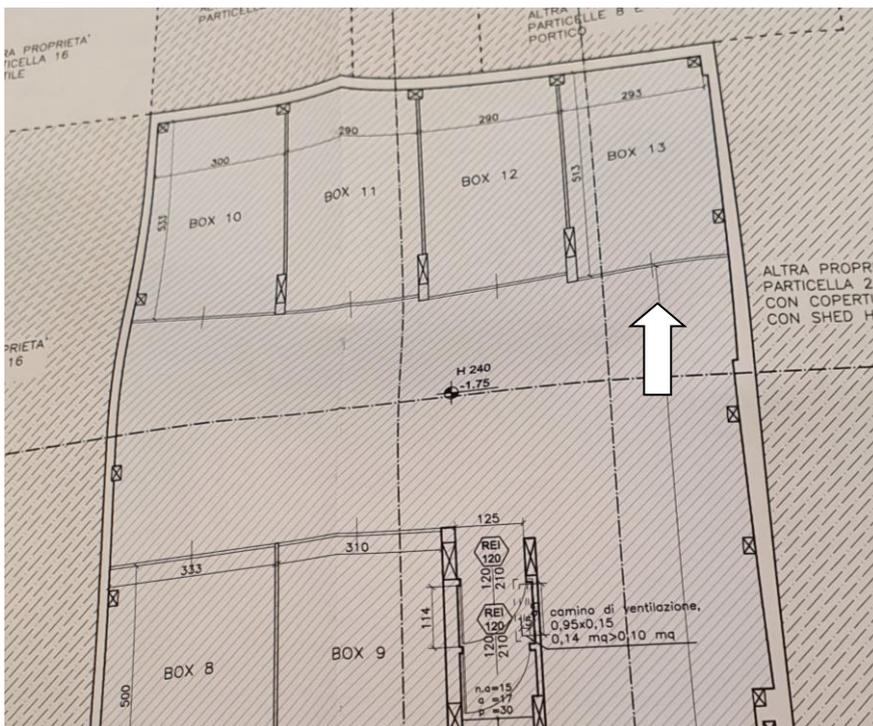
2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA DI RILIEVO -----



BOX AUTO

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta contratto di locazione relativo al subalterno in questione. (all. 3), alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il contratto riguarda diverse unità immobiliari ad uso abitazione e box auto per la durata di anni 4+4 rinnovabili a partire dal 04/04/2022 al 03/04/2026 per un corrispettivo cumulativo annuo di € 15.000,00.

Il tutto come precisato al punto 10.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l' 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali:

Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.
18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006
al N. 1499.

4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1
In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.
94484 / 23531 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano l il 17
agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà
1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep
n. 91394 / 22493 - Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano l il
6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari ante ventennio.

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

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

5.1.A Misure Penali. Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e., salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 716.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio .2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX - trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà
1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 -
729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 -
759 – 760 – 761 – 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 716.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 716 non risulta vincolato

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 5,71

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 180 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 845,62
Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Nessuna comunicazione.
- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n. 144, consistono nelle

seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 754 al 762 -- appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzional-

mente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	17,00	100%	17.00

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	17,00
Superficie Virtuale	mq.	17,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione:

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

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
 BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
box auto	S1	16,00	1.450,00	23.200,00

a. 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 € **23.200,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **1.200,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € **0,00**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate
 nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media** € **360,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € **21.600,00**

Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:

VALORE LOTTO	€ 23.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.200,00
Riduzione del 20% dell'importo di € 22.000 (23.200 - 1.200):	€ 4.400,00
Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 360,00

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:	€ 17.200,00
---	--------------------

*

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00.

La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:

Fonti d'informazione

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

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

BOX Valore locazione da €/mq. mese da 5 a 7,3.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valore locazione da € 5,39 a € 7,64

*

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 6,50

(Mq. 16 x €/mq. 6,50) x 12 = € 1.250,00 all'anno

--- LOTTO 10 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1 Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano-terreno rialzato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 717

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 – consistenza mq. 17 - superficie

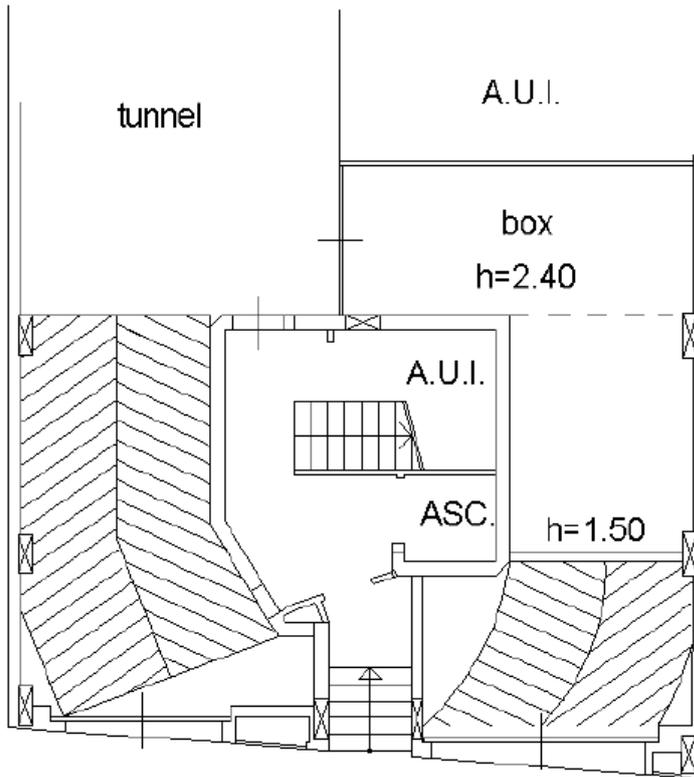
catastale: mq. 18 - Rendita: Euro 166,82.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano T

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

altro box al sub. 718 – proprietà di terzi al mapp. 41 – parti comuni – corsello al sub. 748.



**Stralcio plan catastale
anno 2012**



Planimetria fuori scala



Stralcio estratto mappa catastale

Fig. 130 Milano

N



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – grande serranda metallica verniciata – dotata di telecomando, in comune con il confinante box – pareti in c.a. a vista e intonacate (mancante la parete divisoria) – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei presso della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

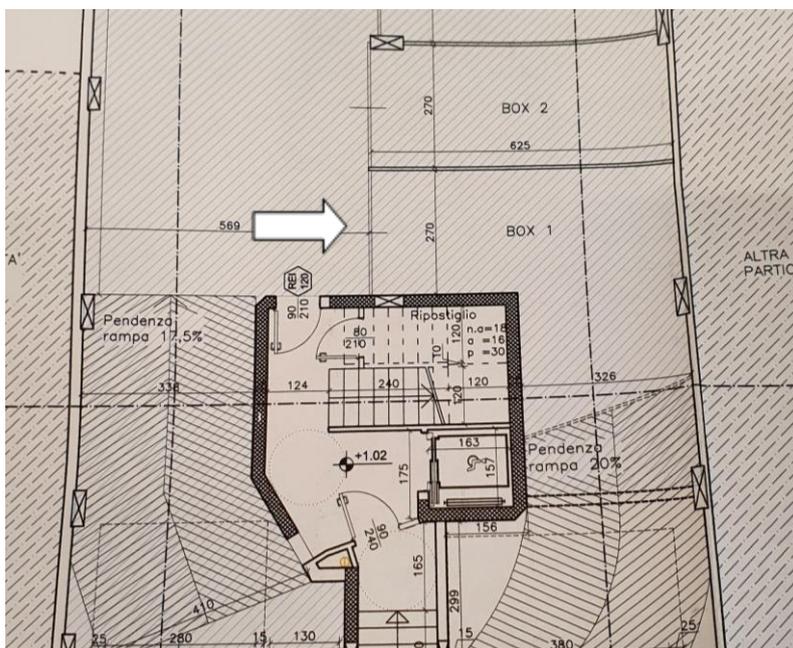
2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA DI RILIEVO -----



BOX AUTO

N.B.

Il box ha altezza variabile nella zona superiore alla rampa del piano S1 (max m. 2,40 circa – min m. 1,90 circa e non 1.50 come catastalmente indicato) ed ha altezza massima di quasi m. 2,70 (e non 2.40 come catastalmente indicato).

Il box attualmente risulta fuso con il confinante box al sub. 718, quindi mancante della parete divisoria e fornito di unica grande serranda di accesso; inoltre, entrambi sono di minor profondità.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta attivo il Contratto di locazione con ID. telem: TNM22T004918000WE - stipulato il 04/04/22 e registrato il 22/04/2022 presso l'ufficio di DPMI2 UT MILANO 2 - relativo a "locazione di immobile ad uso abitativo" (all. 3) - durata dal 04/04/2022 al 03/04/2026, con indicazione nel testo che si intenderà rinnovato per altri 4 anni - corrispettivo annuo € 15.000,00 – tra XXXXXXXXXX P.I. XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Contratto è relativo ai seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) –

739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

Il Contratto porta nel testo la possibilità per il conduttore di sublocazione o comodato.

Le spese di gestione (servizio di pulizia – funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore - sono previste a intero carico del conduttore – fornitura acqua – fornitura energia elettrica – riscaldamento e condizionamento – spurgo dei pozzi neri e delle latrine – servizi comuni vari).

Il tutto come da Allegato.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep.

n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano 1

il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali: Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.
18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006
al N. 1499.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.;

salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano l il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 – Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 717.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:
 subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 - 729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 - 759 – 760 – 761 – 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 717.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.

- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 717 non risulta vincolato

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 6,62

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 200 circa
 - Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 1.419,99
- Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

Nessuna comunicazione.

- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto

dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari

di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura: Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 - appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata conforme né alla denuncia catastale né alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX, in quanto fisicamente fusa all'unità confinante.

Se ne prevede pertanto la rimessa in pristino, consistente in:

rimozione e smaltimento dell'attuale serranda e sostituzione con n. 2 autonome porte basculanti elettrificate – formazione muro divisorio tra i 2 boxes – opere accessorie. Il tutto per un importo di € 6.000,00 (€ 3.000 per box) oneri fiscali compresi.

Inoltre il box risulta di minor profondità rispetto al progetto, e di maggior altezza rispetto al catastale. Pertanto occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria e relativo aggiornamento catastale, per un importo totale di € 3.500,00 (compreso pagamento dell'oblazione di circa € 1.000,00) oneri fiscali compresi.

8 CONSISTENZA

Il box auto – come catastalmente individuato - si compone di un unico vano con pianta ad "L", con una zona ad altezza variabile da un max di m. 2,40 circa ad un min. di m. 1,90 circa.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla

base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risul-
tanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzional-
mente in quota opportuna come segue:

Destinazione U.M. Sup Lorda Coeff. Superficie Omogeneizzata

box auto	mq.	18,00	100%	18,00
	mq.	16,00	50%	8,00
totale	mq.	34,00		26,00

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	34,00
Superficie Virtuale	mq.	26,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 /mq. a € 1.763,00 /mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.**9.2 Valutazione LOTTO UNICO**

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
Box auto	T	26,00	1.450,00	37.700,00

a. 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	€	37.700,00
---------------------	----------	------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€	1.900,00
---	---	----------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€	3.500,00
--	---	----------

Spere opere di regolarizzazione:	€	3.000,00
----------------------------------	---	----------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€	400,00
--	---	--------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – libero:	€	28.900,00
---	----------	------------------

*

Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:

VALORE LOTTO	€	37.700,00
---------------------	----------	------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€	1.900,00
---	---	----------

Riduzione del 20% dell'importo di € 35.800 (37.700 -1.900):	€	7.160,00
---	---	----------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€	3.500,00
--	---	----------

Spere opere di regolarizzazione:	€	3.000,00
----------------------------------	---	----------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€	400,00
--	---	--------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:	€	21.700,00
---	----------	------------------

*

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00.

La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:

Fonti d'informazione

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

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
 BOX Valore locazione da €/mq. mese da 5 a 7,3.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valore locazione da € 5,39 a € 7,64

*

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 6,50

(Mq. 26 x €/mq. 6,50) x 12 = € 2.000,00 all'anno

--- LOTTO 11---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano-terreno rialzato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 718

dati classamento: cat. C/6 - classe 7 – consistenza mq. 17 - superficie

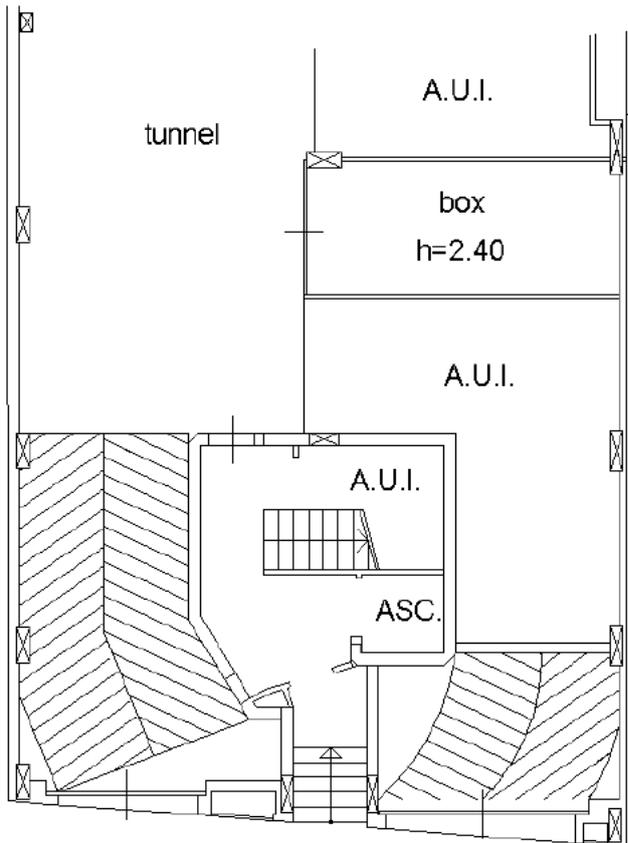
catastale: mq. 18 - Rendita: Euro 166,82.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano T

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

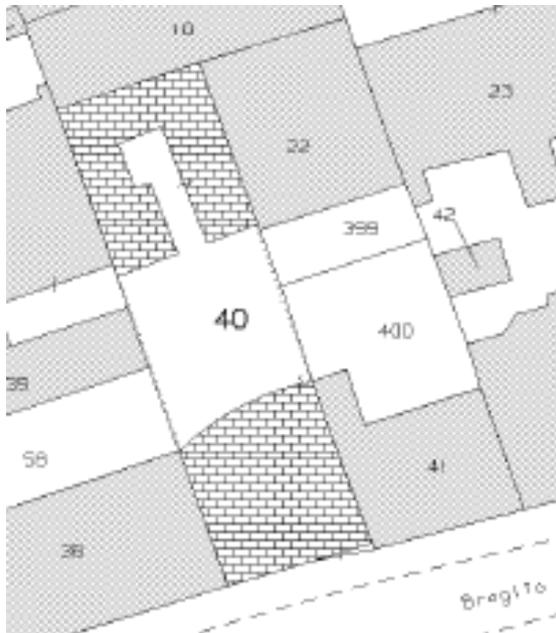
altro box al sub. 719 – proprietà di terzi al mapp. 41 – altro box al sub. 717 – corsello al sub. 748.



**Stralcio plan catastale
anno 2012**



Planimetria fuori scala



Stralcio estratto mappa catastale

Fig. 130 Milano



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2. fotografie)*

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

4 struttura: prevalentemente in c.a.;

5 facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;

6 facciate interne: in intonaco;

7 balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici

8 accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;

9 ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;

10 portineria: non presente;

11 condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – grande serranda metallica verniciata, – dotata di telecomando, in comune con il confinante box – pareti in c.a. a vista e intonacate (mancante la parete divisoria) – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei presso della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

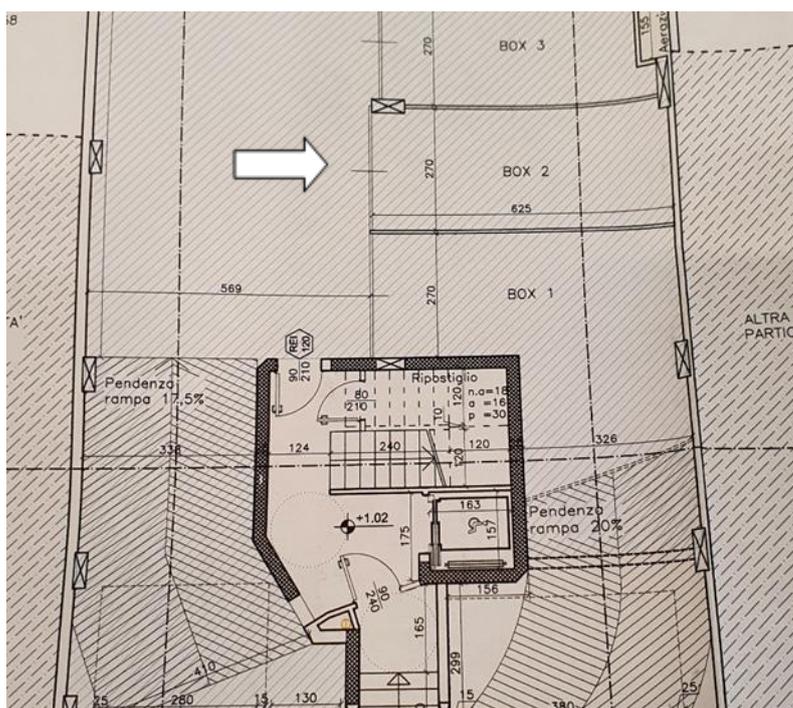
2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA DI RILIEVO -----



BOX AUTO

N.B.

Il box attualmente risulta fuso con il confinante box al sub. 717, quindi mancante della parete divisoria e fornito di unica grande serranda di accesso; inoltre, entrambi sono di minor profondità. Ha altezza di quasi m. 2,70 (e non 2.40 come catastalmente indicato).

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta attivo il Contratto di locazione con ID. telem: TNM22T004918000WE - stipulato il 04/04/22 e registrato il 22/04/2022 presso l'ufficio di DPMI2 UT MILANO 2 - relativo a "locazione di immobile ad uso abitativo" (all. 3) - durata dal 04/04/2022 al 03/04/2026, con indicazione nel testo che si intenderà rinnovato per altri 4 anni - corrispettivo annuo € 15.000,00 – tra XXXXXXXXXXXX. P.I. XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Contratto è relativo ai seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

Il Contratto porta nel testo la possibilità per il conduttore di sublocazione o comodato.

Le spese di gestione (servizio di pulizia – funzionamento e ordinaria manuten

zione dell'ascensore - sono previste a intero carico del conduttore – fornitura acqua – fornitura energia elettrica – riscaldamento e condizionamento – spurgo dei pozzi neri e delle latrine – servizi comuni vari).

Il tutto come da Allegato.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep.

n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l

il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda “fabbricato con corte pertinenziale annessa”.

Dati catastali: Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2
Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep.

18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006

al N. 1499.

4.2 Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXx C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n.

94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l il 17 agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXX – proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 02 febbraio 2004 rep n. 91394 / 22493 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l il 6 marzo 2004 ai nn. 16291 / 9405. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari ante ventennio.

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

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno e 8 settembre 2023, si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

5.1.A Misure Penali. Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

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

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111620/32420 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63630/41103

a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 –
Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX;

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si costituisce sull' area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e.; salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105

a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 –
Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 –
Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737

6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715
10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 - 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 718.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 - 706 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 714 - 716 - 717 - 718 - 719- 725 - 729 - 730 - 733 - 736 - 738 - 739 - 741- 742 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 718.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le

autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 31/12/2014 ai nn. 67305/48980 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 718 non risulta vincolato

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 6,60

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 200 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 1.415,87

Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio

- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

Nessuna comunicazione.

- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXXXX

Liquidatore di XXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel

titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITÀ', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura: Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 - appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata conforme né alla denuncia catastale né alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXXX, in quanto fisicamente fusa all'unità confinante.

Se ne prevede pertanto la rimessa in pristino, consistente in:

rimozione e smaltimento dell'attuale serranda e sostituzione con n. 2 autonome porte basculanti elettrificate – formazione muro divisorio tra i 2 boxes – opere accessorie. Il tutto per un importo di € 6.000,00 (€ 3.000 per box) oneri fiscali compresi.

Inoltre il box risulta di minor profondità rispetto al progetto, e di maggior altezza rispetto al catastale. Pertanto occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria e relativo aggiornamento catastale, per un importo totale di € 3.500,00 (compreso pagamento dell'oblazione di circa € 1.000,00) oneri fiscali compresi.

8 CONSISTENZA

Il box auto – come catastalmente individuato - si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
box auto	mq.	18,00	100%	18,00

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	18,00
Superficie Virtuale	mq.	18,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione

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

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
 BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore€/mq.	Valore Totale €
Box auto	T	18,00	1.450,00	26.100,00

a. 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	€ 26.100,00
---------------------	--------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.300,00
---	------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 3.500,00
--	------------

Spere opere di regolarizzazione:	€ 3.000,00
----------------------------------	------------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 400,00
--	----------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – libero:	€ 17.900,00
---	--------------------

Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:

VALORE LOTTO	€ 26.100,00
---------------------	--------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.300,00
---	------------

Riduzione del 20% dell'importo di € 24.800 (26.100 -1.300):	€ 5.000,00
---	------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 3.500,00
--	------------

Spere opere di regolarizzazione:	€ 3.000,00
----------------------------------	------------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 400,00
--	----------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:	€ 12.900,00
---	--------------------

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00.

La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore locazione da €/mq. mese da 5 a 7,3.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

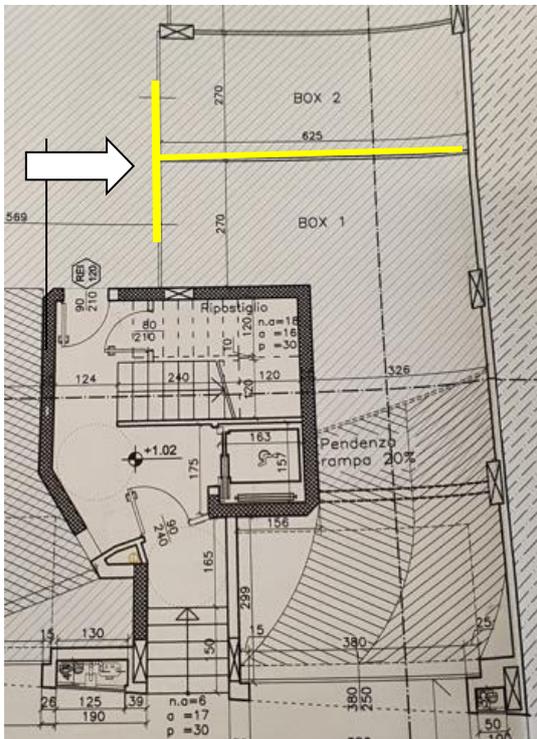
BOX Valore locazione da € 5,39 a € 7,64

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 6,50

(Mq. 18 x €/mq. 6,50) x 12 = € 1.400,00 all'anno

--- LOTTO 10 + 11---

Confermando quanto relazionato ai precedenti punti, e considerando l'attuale consistenza del box auto derivante dalla fusione dei subb. 717 e 718:



box 1 + 2
*indicazione varco unico di accesso e
 muratura divisoria mancante*

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo le 2 unità immobiliari non sono risultate conformi né alla denuncia catastale né alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX, in quanto fisicamente fuse tra loro a formare un unico box auto.

Considerando che entrambe le unità immobiliari non risultano vincolate quali pertinenze ad altrettanti appartamenti, onde evitare ai futuri aggiudicatari di dover eseguire opere edilizie per la rimessa in pristino, si procede, in alternativa alle indicazioni già fornite per i 2 separati Lotti, a considerare la possibilità di presentare Pratica di Sanatoria al Comune XXXXXXX, e conseguente

aggiornamento catastale.

La pratica comunale comprenderà le difformità relativa alla minor profondità rispetto al progetto, e la pratica catastale comprenderà anche la maggior altezza. I costi indicativi per la pratica edilizia in sanatoria e il relativo aggiornamento catastale, sono di € 3.500,00 (compreso pagamento dell'oblazione di circa € 1.000,00) oneri fiscali compresi.

8 CONSISTENZA

Il box auto, come considerato, si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
--------------	------	-----------	--------	--------------------------

box auto 1	mq.	18,00	100%	18.00
	mq.	16,00	50%	8,00
totale	mq.	34,00		26,00

box auto 2	mq.	18	100%	18.00
------------	-----	----	------	-------

TOTALE	mq.	52	100%	44,00
---------------	-----	-----------	-------------	--------------

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	52,00
Superficie Virtuale	mq.	44,00

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
Box auto	T	44,00	1.450,00	63.800,00

a. 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 € **63.800,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **3.200,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: € **3.500,00**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate
nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media** € **800,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – libero: € **56.300,00**

Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:

VALORE LOTTO	€ 63.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.200,00
Riduzione del 20% dell'importo di € 60.600 (63.800-3.200):	€ 12.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 3.500,00
Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 800,00

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:	€ 44.200,00
---	--------------------

*

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Gli immobili risultano locati con contratto opponibile alla Procedura, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00.

La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore locazione da €/mq. mese da 5 a 7,3.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valore locazione da € 5,39 a € 7,64

*

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 6,50

(Mq. 44 x €/mq. 6,50) x 12 = € 3.400,00 all'anno più spese

--- LOTTO 12 ---

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Emilio Broglio n. 10 – box auto posto al piano-terreno rialzato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXC.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 130 - particella 40 - subalterno 719

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

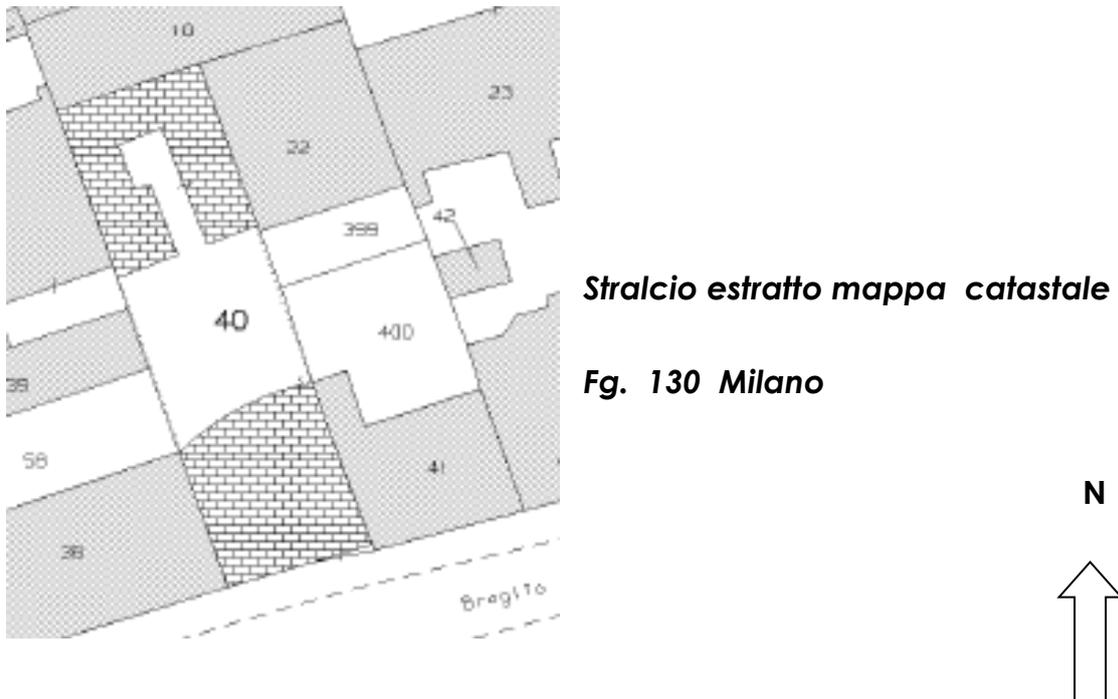
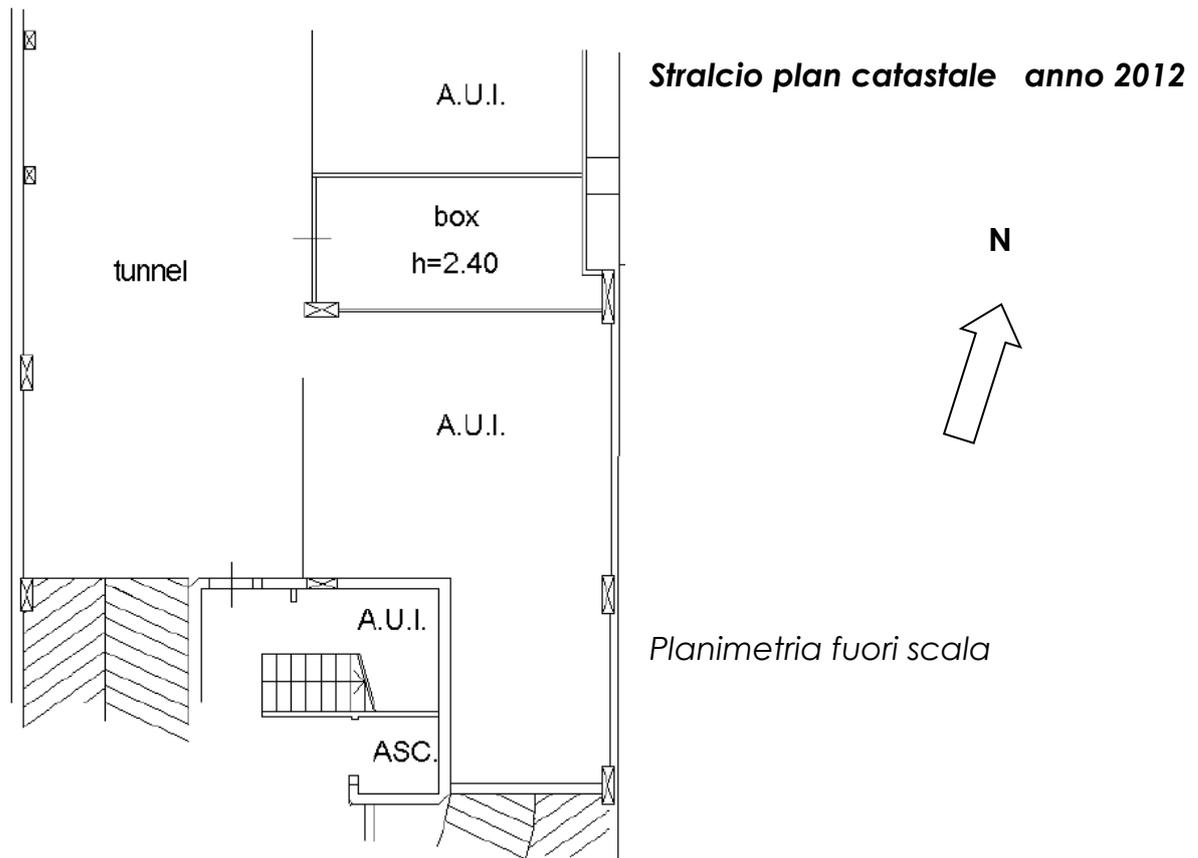
catastale: mq. 16 - Rendita: Euro 147.19.

Indirizzo: VIA Emilio Broglio n. 10 - Piano T

ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI: dichiarazione protocollo n. MI 0840797 del 26.11.2012

Coerenze da nord in senso orario:

altro box al sub. 720 – proprietà di terzi al mapp. 41 – altro box al sub. 718 – corsello al sub. 748.



1.4 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

Fascia/zona: Periferica - BOVISA, BAUSAN

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: Politecnico XXXXXXXX.

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione ferroviaria Milano Bovisa.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali nord ed ovest XXXXXXXX.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2. fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa con 2 corpi di fabbrica fuori terra, fronte via Broglio e fronte cortile interno; Il corpo su strada è di n. 5 piani fuori terra (più lastrico solare) ed un piano interrato – il corpo di fabbrica interno è di n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

- struttura: prevalentemente in c.a.;
- facciata su strada: parzialmente rivestite in lastre lapidee e pannelli;
- facciate interne: in intonaco;
- balconi: parapetti trasparenti e frontalini rivestiti in pannelli metallici
- accesso del Condominio: portoni su strada in metallo;
- ascensore: presente nel corpo di fabbrica su strada;
- portineria: non presente;

- condizioni generali dello stabile: complessivamente discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 2. fotografie)

Box auto con finiture ordinarie: pavimentazione in battuto di cemento – porta basculante metallica verniciata, con comando elettrico – pareti in c.a. a vista e intonacate – soffitto in predalles – impianto elettrico interno.

2.4. Certificazioni energetiche: non occorrente.

2.5. Breve descrizione della zona:

Zona periferica nord XXXXXXX, nei presso della Stazione "Bovisa" - ex industriale e da tempo in fase di recupero ad uso residenziale e terziario.

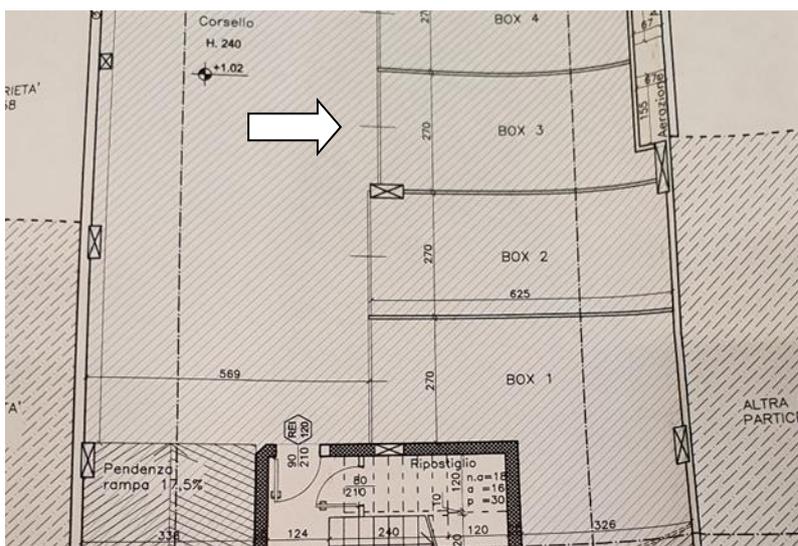
2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Fornita dall'Amministrazione condominiale: - riscaldamento centralizzato con contabilizzazione autonoma – sanitario - gas – elettrico

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Intervento di recente realizzazione – non occorrente

----- PLANIMETRIA DI RILIEVO -----



BOX AUTO

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date: 18 – 28 luglio e 7 settembre 2023; è stato reso accesso ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario da parte del Liquidatore della società.

Il tutto come da relazione del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, risulta attivo il Contratto di locazione con ID. telem: TNM22T004918000WE - stipulato il 04/04/22 e registrato il 22/04/2022 presso l'ufficio di DPMI2 UT MILANO 2 - relativo a "locazione di immobile ad uso abitativo" (all. 3) - durata dal 04/04/2022 al 03/04/2026, con indicazione nel testo che si intenderà rinnovato per altri 4 anni - corrispettivo annuo € 15.000,00 – tra XXXXXXXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Contratto è relativo ai seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

Il Contratto porta nel testo la possibilità per il conduttore di sublocazione o comodato.

Le spese di gestione (servizio di pulizia – funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore - sono previste a intero carico del conduttore – fornitura acqua – fornitura energia elettrica – riscaldamento e condizionamento – spurgo dei pozzi neri e delle latrine – servizi comuni vari).

Il tutto come da Allegato.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2006 rep. n. 105480 / 27862 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l il 27 gennaio 2007 ai nn. 6671 / 3620. XXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 4)

L'acquisto riguarda "fabbricato con corte pertinenziale annessa".

Dati catastali: Immobile n. 1 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 3 Piano T.
 Natura C6 - Consistenza 12 mq.

Immobile n. 2 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 1
 Natura C3 - Consistenza 289 mq.

Immobile n. 3 Comune F205 - MILANO (MI)
 Catasto FABBRICATI - Foglio 130 Particella 40 Sub. 2
 Natura C3 - Consistenza 64 mq.

Citato nella Trascrizione l' ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - N. Rep. 18333/2620 29/11/2006-NOTAIO XXXXXXXX REGISTRATO A BRENO IL 6/12/2006 al N. 1499.

4.2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 31 luglio 2004 rep n. 94484 / 23531 – Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l il 17 agosto 2004 ai nn. 63453 / 36546. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea b - di recupero r 9. 8 che prescrivono l'indice fondiario di 3 mc./mq., destinazione funzionale r.

- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63631/41104 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: si e' convenuto: "la societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, con il presente atto dichiara in primo luogo di vincolare permanentemente i locali dell'edificio in progetto, individuati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera b composto da palestra e servizio igienico annesso, della superficie di mq 52,71 al lordo dei muri, come superfici per spazi comuni ad uso esclusivo degli utilizzatori della residenza e di pertinenza del fabbricato, ai sensi dell'art. 10.2.4. del r.e. XXXXXXXX. qualora venisse trasformata la destinazione d'uso dell'edificio, in conformita' alle leggi e ai regolamenti vigenti, la porzione immobiliare di cui sopra rimarra' comunque di pertinenza dell'intero fabbricato e non potra', pertanto, essere venduta separatamente o destinata ad uso che non rientri nella casistica di cui all'art. 10.2.4. del r.e., salvo comunque eventuali normative sopravvenute. la societa' XXXXXXXXXXXX come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le pratiche di accatastamento dei locali sopra vincolati in conformita' alla vigente disciplina urbanistica adottata dal Comune XXXXXXXX."

- Atto di costituzione di vincolo del 30/10/2009 rep 111621/32421 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105 a favore del Comune XXXXXXXX – Fg. 130 Mapp. 3 - Mapp. 40 Sub. 1 – Mapp. 40 Sub. 2 – Mapp. 1 – Mapp. 3 – Mapp. 40; contro XXXXXXXXXXXX

La trascrizione precisa, tra l'altro, che: di vincolare le autorimesse che verranno

no realizzate sull'area sopra descritta nelle premesse a servizio e pertinenza delle unita' immobiliari in progetto, anch'esse da realizzare sull'area sopra descritta. la societa' suddetta, come sopra costituita, si riserva la facolta' di alienare le autorimesse che risultassero eccedenti il minimo previsto dalle leggi, la societa' XXXXXXXXXXXX, come sopra costituita, si obbliga, altresì, ultimata la costruzione delle autorimesse, a procedere alla identificazione catastale delle stesse.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta a Milano 1 il 10 febbraio 2007 ai nn. 10543 / 2376 a rogito Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 19 gennaio 2007 rep. 105602 / 27961.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Capitale € 1.700.000,00 - Importo ipoteca € 2.890.000,00 - Durata 15 anni

Grava su: Foglio 130 Particella 3 -
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 1 -
 Foglio 130 Particella 40 Sub. 2.

Annotazioni che seguono:

1. Annotazione n. 861 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 702 - 703
2. Annotazione n. 6649 del 23/10/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 2160 del 09/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 704-721-722 -724-725-726-727-728-746-747-748-749-750-751-752
4. Annotazione n. 6777 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 734 - 740
5. Annotazione n. 6922 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 737
6. Annotazione n. 48 del 07/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 723
7. Annotazione n. 4391 del 19/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 731
8. Annotazione n. 1926 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 720
9. Annotazione n. 9211 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 735 - 715

10. Annotazione n. 9306 del 13/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 713 – 746 - 747
11. Annotazione n. 9678 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 707
12. Annotazione n. 1328 del 28/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) rif. Sub. 732

Per quanto sopra evidenziato, l'ipoteca grava sul sub. 719.

Pignoramenti

Pignoramento del 4 luglio 2022 rep. 18192 Tribunale XXXXXXXX – trascritto a Milano 1 il 25 luglio 2022 ai nn. 61629/ 43072.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX - proprietà 1/1 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 130 - particella 40:

subb. 705 – 706 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 - 716 – 717 – 718 – 719- 725 - 729 – 730 – 733 – 736 – 738 – 739 – 741- 742 – 753 – 754 – 755 – 756 – 757 – 758 - 759 – 760 – 761 – 762.

Il Pignoramento grava sul sub. 719.

Altre trascrizioni:

- Atto di identificazione catastale del 15/05/2013 rep. 3502/3058 notaio XXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 21/05/2013 ai nn. 25682/18965 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXX L'atto specifica la nuova individuazione catastale delle autorimesse vincolate a pertinenza di unità abitative con la formalità trascritta a Milano il 05/11/2009 ai nn. 63632/41105.
- Atto di identificazione catastale del 27/11/2013 rep. 3936/3416 notaio XXXXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 10/12/2013 ai nn. 60464/44685 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 29/10/2014 rep. 2509/2155 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 05/11/2014 ai nn. 55776/40563 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.
- Atto di identificazione catastale del 23/12/2014 rep. 2681/2302 notaio XXXXXXXXXXXXtrascritto a Milano il 31/21/2014 ai nn. 67305/48980 a favore

Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

- Atto di identificazione catastale del 29/05/2015 rep. 3158/2693 notaio XXXXXXXXXXXX trascritto a Milano il 15/06/2015 ai nn. 32125/22666 a favore Comune XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX L'atto individua catastalmente le autorimesse vincolate a pertinenza delle unità abitative.

L'atto stabilisce il vincolo di pertinenzialità dei box auto di cui ai subb. 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e le unità abitative ai subb. 729, 730, 732, 733, 735, 736.

Alcuni dei suddetti subalterni non è oggetto della presente procedura.

Il sub. 719 non risulta vincolato

6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 6,16

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 200 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 1.183,30

Calcolato al 31/12/2023 e salvo conguaglio

- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

Nessuna comunicazione.

- **Cause in corso:** nessuna comunicata

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna comunicazione.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)** fornito dal sig. XXXXXX, Liquidatore di XXXXXXXXXXXX

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati, nonché alle trascrizioni allegate.

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 "TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO".

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha verificato che nel rogito della società esecutata l'oggetto dell'acquisto è descritto come immobile con adiacente cortile, per il quale è stata presentata in data 11 giugno 2004 al Comune XXXXXXXX la Denuncia di Inizio attività, PG 619602/2004 per il cambio di destinazione da industriale a residenziale, dando atto che la trasformazione è in corso di realizzazione.

La costruzione originaria è dichiarata ante 1967 e, come anche descritto nel titolo dalla scrivente reperito e relativo all'atto di identificazione catastale dell'anno 2015, alla prima Dia del 2004, presentata per opere di risanamento conservativo con cambio d'uso, diffidata a demolizione avvenuta a seguito di un crollo strutturale, è seguita la presentazione in data 20 marzo 2009 da parte della XXXXXXXXXX del Permesso di costruire a parziale sanatoria.

Gli interventi edilizi successivi a detto Permesso di Costruire rilasciato dal Comune XXXXXXXX in data 20 novembre 2009, Protocollo n, 144, consistono nelle seguenti Denunce di Inizio attività in variante, e precisamente:

in data 16 marzo 2011, PG 197279/11;

in data 10 ottobre 2011, PG 725299/2011;

in data 12 novembre 2012, PG 724561/2012.

Risulta anche presentata la dichiarazione di fine lavori e richiesta di AGIBILITA', per cui è maturato il silenzio assenso, di cui al PG 826784/2012

La scrivente ha provveduto ad inoltrare al Comune XXXXXXXX richiesta di visura per cui ha potuto condurre accesso agli uffici in data 20/07/2023.

Dall'esame generale delle pratiche edilizie ed in particolare dell'ultima presentata risulta la complessiva conformità dell'eseguito al progetto presentato ed anche alla dichiarazione catastale, ad eccezione delle unità immobiliari di cui ai seguenti subb. oggetto della presenta procedura:

Box auto 717 e 718 – palestra 725 – posti moto dal 753 al 762 - appartamento sub. 730.

Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale e alle pratiche edilizie fornite dal Comune XXXXXXX.

8 CONSISTENZA

Il box auto si compone di un unico vano.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e delle risultanze catastali, comprensiva dei muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
---------------------	-------------	------------------	---------------	---------------------------------

box auto	mq.	16,00	100%	16.00
-----------------	------------	--------------	-------------	--------------

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	16,00
--	------------	--------------

Superficie Virtuale	mq.	16,00
----------------------------	------------	--------------

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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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. Il valore del bene come 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.

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore mercato da € 1.200,00 /mq a € 1.700,00 /mq.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valori attuali - Da € 1.244,00 / mq. a € 1.763,00 / mq.

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. 1.450,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
Box auto	T	16,00	1.450,00	23.200,00

a. 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	€ 23.200,00
---------------------	--------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.200,00
--	-------------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

	€ 0,00
--	---------------

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate
nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media**

	€ 400,00
--	-----------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – libero:	€ 21.600,00
---	--------------------

*

Calcolo del PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:

VALORE LOTTO	€ 23.200,00
---------------------	--------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.200,00
--	-------------------

Riduzione del 20% dell'importo di € 22.000 (23.200 -1.200):	€ 4.400,00
--	-------------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

	€ 0,00
--	---------------

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate
nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media**

	€ 400,00
--	-----------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni – occupato:	€ 17.200,00
---	--------------------

*

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura, in quanto registrato in data 22/04/2022, a fronte della notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 04/07/2022.

Il Contratto comprende numerose unità immobiliari, ed in particolare i seguenti subb. del fg. 130 mapp.40:

730 (abitazione) – 733 (abitazione) – 736 (abitazione) – 738 (vano cantina) – 739 (vano cantina) – 741 (vano cantina)– 716 (box auto)– 717 (box auto)– 718 (box auto) – 719 (box auto).

L'importo complessivo previsto per l'affitto annuo è di € 15.000,00.

La scrivente non ritiene congruo il canone di cui al sopra citato contratto e di seguito indica il prezzo di locazione che ritiene giusto:

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022 Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

BOX Valore locazione da €/mq. mese da 5 a 7,3.

BORSINO IMMOBILIARE.

Si considerano abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:

BOX Valore locazione da € 5,39 a € 7,64

*

Si ritiene ragionevole applicare il valore medio di €/mq. mese 6,50

(Mq. 16 x €/mq. 6,50) x 12 = € 1.250,00 all'anno

SEGUE II PARTE DELLA RELAZIONE DI STIMA

Milano li: 28 settembre 2023

l'Esperto

arch. Maria Grazia MINA
