

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **1283 / 2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28-09-2021 ore 9:40**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Beni: LOTTO 1 - via Antonio Fogazzaro n. 35 - Milano 20135

LOTTO 2 - via Antonio Fogazzaro n. 35 - Milano 20135

Categoria:

LOTTO 1 - C/6 Box auto.

LOTTO 2 - C/6 Box auto.

Dati Catastali: LOTTO 1: foglio 480 , particella 546, subalterno 24

LOTTO 2: foglio 480 , particella 546, subalterno 25

2. **Stato di possesso**

Beni: LOTTI 1 e 2 - via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135

Possesso: liberi alla vendita

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Beni: LOTTI 1 e 2 - via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Beni: LOTTI 1 e 2 - via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5. **Comproprietari**

Beni: LOTTI 1 e 2 - via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135

Comproprietari: nessuno risultante oltre alla società esecutata

6. **Misure Penali**

Beni: LOTTI 1 e 2 - via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: LOTTI 1 e 2 - via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo totale dei beni:

LOTTO 1 - via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135

LOTTO 2 - via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135

Prezzo da liberi :

LOTTO 1 - € 46.600,00

LOTTO 2 - € 44.200,00

Bene in via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135 - box auto

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

xxxxxxxxx con sede in Milano - C.F. xxxxxxxxxxxx - piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXXXXX con sede in Milano - C.F. xxxxxxxxxxxx - proprietà per 1/1

BOX AUTO

Dati: Comune di Milano - via Antonio Fogazzaro n. 35 - piano S1 - foglio 480 ,
mapp. 546 , sub. 24 - categoria C/6, classe 10, consistenza mq. 14 , superficie mq. 15
– rendita Euro 217,63.

COSTITUZIONE del 26/11/2001 protocollo n. 1114811 - n. 9485.1/2001.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

box auto: MM. 2,68 da Rogito.

Confini da nord in senso orario: *(i confini vengono correttamente indicati, con rettifica di quanto a rogito)*

box auto: box sub. 23 – parti comuni – box sub. 25 – corsello carraio comune.

Note sulla conformità catastale:

L'unità immobiliare, come verificata in sede di sopralluogo, ed identificata nella sua collocazione nell'allegato Elaborato planimetrico catastale presente in banca dati del N.C.E.U., è risultata conforme. Come da allegati.

Si ritiene che la planimetria catastale del sub. 24 non lo individui chiaramente (*rappresentandolo come un semplice rettangolo e con errato orientamento*).

Bene in via Antonio Fogazzaro n. 35 B - Milano 20135 - box auto

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

xxxxxxxx con sede in Milano - C.F. xxxxxxxxx - piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

xxxxxxxx con sede in Milano - C.F. xxxxxxxxx- proprietà per 1/1

BOX AUTO

Dati: Comune di Milano - via Antonio Fogazzaro n. 35 - piano S1 - foglio 480

mapp. 546 , sub. 25 - categoria C/6, classe 10, consistenza mq 16 , superficie mq. 17 – rendita Euro 248,73.

COSTITUZIONE del 26/11/2001 protocollo n. 1114811 - n. 9485.1/2001.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

box auto: MM 3,04 da Rogito.

Confini da nord in senso orario : (*i confini vengono correttamente indicati, con rettificata di quanto a rogito*).

box auto: box sub. 24 – parti comuni – box sub. 26 – corsello carraio comune.

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare, come verificata in sede di sopralluogo, ed identificata nella sua collocazione nell'allegato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di MILANO - zona semicentrale est.

Caratteristiche zona: buona – residenziale/terziaria e commerciale.

Area urbanistica: residenziale/terziaria e commerciale.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: – tram e bus.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 25 giugno 2021, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario.

I 2 boxes sono risultati vuoti; il tutto come meglio precisato nella Relazione del Custode.

Sono stati visionati e rilevati; essi corrispondono, in quanto a collocazione, alla planimetria catastale dell' Elaborato Planimetrico di insieme del piano e, nella loro conformazione, a quella delle planimetrie dei singoli subalterni.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto.

Il tutto come da allegati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni

Atti di asservimento urbanistico:

4.1.3 Da indicazioni dell'esaminata Relazione Notarile, la scrivente ha provveduto

alla ricerca telematica di Conservatoria dell'Atto, che riguarda la scrittura privata rep. 28452 del notaio Giuseppe Tedone in data 23.01.2002 - per "**Costituzione di Vincolo di Destinazione**" dell'area al civico 35 di via Fogazzaro, sui mappali 50 – 51 – 52 del foglio 480 – contro xxxxxxx (allora proprietaria) a favore del Comune di Milano, trascritta a Milano 1 in data 28.01.2002 ai nn. 5603/4083.

La stampa della Nota è qui allegata.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Il Rogito cita per i subb. 24 e 25, identificati ai punti A.2) ed A.3) "**Servitù di destinazione**" a carico dell'appartamento sub. 5 dello stesso mappale e a favore dei restanti appartamenti, costituita con Atto Notaio Giuseppe Tedone in data 27 dicembre 2004 ai nn. Rep. 34.693 / 12649 – trascritto a Milano 1 in data 31 dicembre 2004 ai nn. 105021 / 64011.

La scrivente ha provveduto alla ricerca telematica di Conservatoria dell'Atto, che riguarda " Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito" a favore di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxx per Servitù di Destinazione ad Abitazione.

In esso la parte acquirente ha preso atto ed ha accettato che, come risulta dal regolamento di Condominio, gli appartamenti facenti parte del fabbricato in oggetto potranno essere destinati esclusivamente ad uso di abitazione e pertanto le parti si sono obbligate alla trascrizione di tale servitù di destinazione.

L'Atto non risulta riguardare i box auto.

La stampa della Nota è qui allegata.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx
- per la quota di 1/1 - derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – Capitale € 340.000,00 - Importo: € 680.000,00 -- Rogito Notaio dr. Enrico Lainati - in data 21/05/2007 al n. rep. 15727 /6991 - Iscritta a MI 1 in data 30/05/2007 ai nn. 9850 / 39682.

Seguono gli annotamenti del 2014 – 2016 – 2018 per restrizione dei beni, che non riguardano i beni oggetto della presente Procedura.

Come da n. 4 allegati.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** – a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx - per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui alla presente Procedura - derivante da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Milano - in data 30/11/2020 al Rep. n. 15514 - trascritto a MI 1 in data 12/01/2021 ai nn. 1641/998.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna risultante.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La scrivente ha provveduto alla verifica della situazione dei singoli subalterni, non riscontrando iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di cui alla certificazione notarile agli Atti.

Come da allegati.

4.3 Misure Penali:

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:

LOTTO 001 - box sub. 24 da € 240,00 a € 300,00 circa

LOTTO 002 – box sub. 25 da € 240,00 a € 300,00 circa

Sarà opportuno verificare la rispondenza dei subalterni catastali con la numerazione condominiale, onde avere certezza del dato millesimale e delle conseguenti spese di competenza. Oltre a ciò, si rileva che il box sub 24 (che catastalmente appare più piccolo) è nella realtà di superficie leggermente maggiore rispetto al sub. 25. Inoltre, i dati millesimali del Rogito non risultano corrispondere a quelli in uso al Condominio (MM 2,70 e 3,60).

L'Amministrazione Condominiale non ha evidenziato la presenza di altre procedure o cause in atto; circa eventuali problematiche statiche del fabbricato o certificazioni di idoneità statica, nulla è risultato; l'Amministratore ha informato di essere di recente nomina e di non aver ricevuto documentazione tecnica in genere.

Spese straordinarie:

L'Amministrazione ha informato che non ci sono delibere in merito.

Spese condominiali scadute ed insolute:

Considerando anche l'ultima rata in scadenza al 15 settembre 2021:

LOTTO 001 - box sub. 24 da € 213,00 a € 277,00 circa - € 250,00 di media

LOTTO 002 – box sub. 25 da € 213,00 a € 277,00 circa - € 250,00 di media

Non risultano versate le rate dell'anno 2021 per circa € 500,00 TOTALI.

Millesimi:

al Condominio risultano per Catabo srl n. 2 unità per MM. 2,70 e MM. 3,60.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

I box sono ubicati al piano interrato 1° dell'immobile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Reperiti l'Atto notarile di acquisto da parte degli Esecutati ed il Regolamento di Condominio. Il Tutto come da allegati.

Attestazione Prestazione Energetica: non occorrente per box auto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Nessuno risultante dalle trascrizioni.

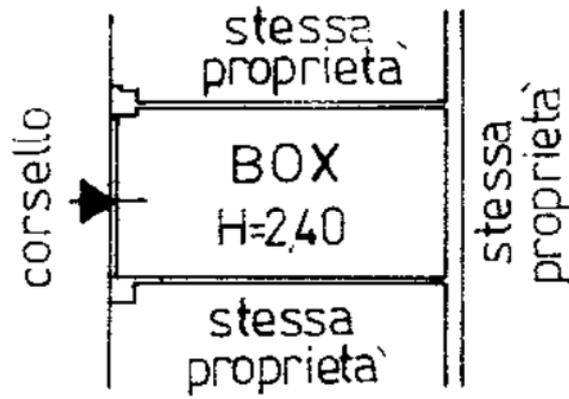
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6 Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietaria – in forza di atto di mutamento di denominazione sociale a rogito Notaio Giuseppe Tedone del 16/12/1999 rep. n. 23663 trascritto a MI 1 in data 17/01/2000 ai nn. 1764/1244 – ed atto di trasferimento sociale del 16.12.1999 a rogito del Notaio G. Tedone - Rep n. 23663 e trascritto a MI 1 il 17.01.2000 ai nn. 1765/ 1245.

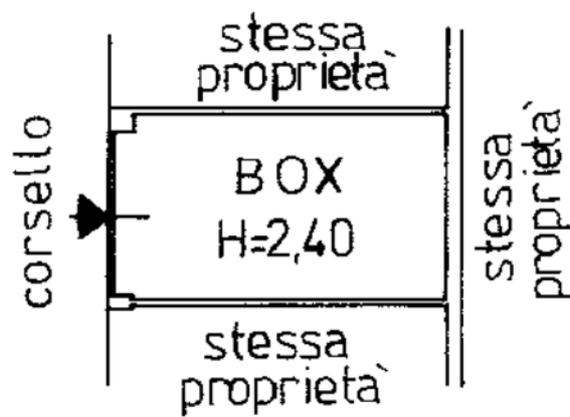
Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxx – proprietaria – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tedone in data 27/12/2004 rep. nn. 34693/12649, trascritto a MI 1 in data 31/12/2004 ai nn. 64010/105020.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxx – attuale proprietaria – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Lainati in data 21/05/2007 rep. nn. 15725/6989, trascritto a MI 1 in data 30/05/2007 ai nn. 39681/22042.

Stralcio Planimetria catastale sub 24



Stralcio Planimetria catastale sub 25



7 PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Si deve considerare che l'attuale situazione di emergenza sanitaria ha ulteriormente aggravato la già annosa situazione di impasse nella ricerca di pratiche edilizie, e non consente di ottenere evasione da parte del Comune di Milano in tempi ragionevoli o comunque compatibili con i termini di deposito della perizia.

L'atto di compravendita reperito e qui allegato cita le seguenti pratiche edilizie, precisando che il Comune non ha inviato alcuna comunicazione al proposito nei termini di Legge:

Quanto ai beni descritti ai punti A2)-A3) – subb. 24 e 25 :

- D.I.A in data 22 marzo 2000 P.G. 9.601.176/2000, R.I. 16.249/2000, con relazione tecnica asseverata;
- D.I.A. in variante in data 11 luglio 2001 P.G. 25.801.176/2001 R.I.38.510/2001, con relazione tecnica asseverata;
- D.I.A. in variante in data 7 settembre 2001 P.G. 31.964.176/2001 R.I. 48.579/2001, con relazione tecnica asseverata;
- atto di asservimento dell'area ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G., autenticato dal Notaio Giuseppe Tedone di Laveno Mombello in data 23 gennaio 2002 Rep.n. 28.452/Racc. n. 9.252, registrato a Gavirate il 28 gennaio 2002 al n.117 serie 2, trascritto a Milano il 28 gennaio 2002 ai nn. 5603/4083.

L'atto non porta precisazioni circa l'Agibilità dei boxes.

Si precisa che a partire dal 1934 con il R.D.27/07/34 n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie), è stato introdotto l'obbligo di richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

I Certificati di Agibilità per tutti gli edifici privati costruiti nel territorio del Comune di Milano a partire dal 1926 sino al 1993, sono disponibili attraverso il servizio Agibilità online.

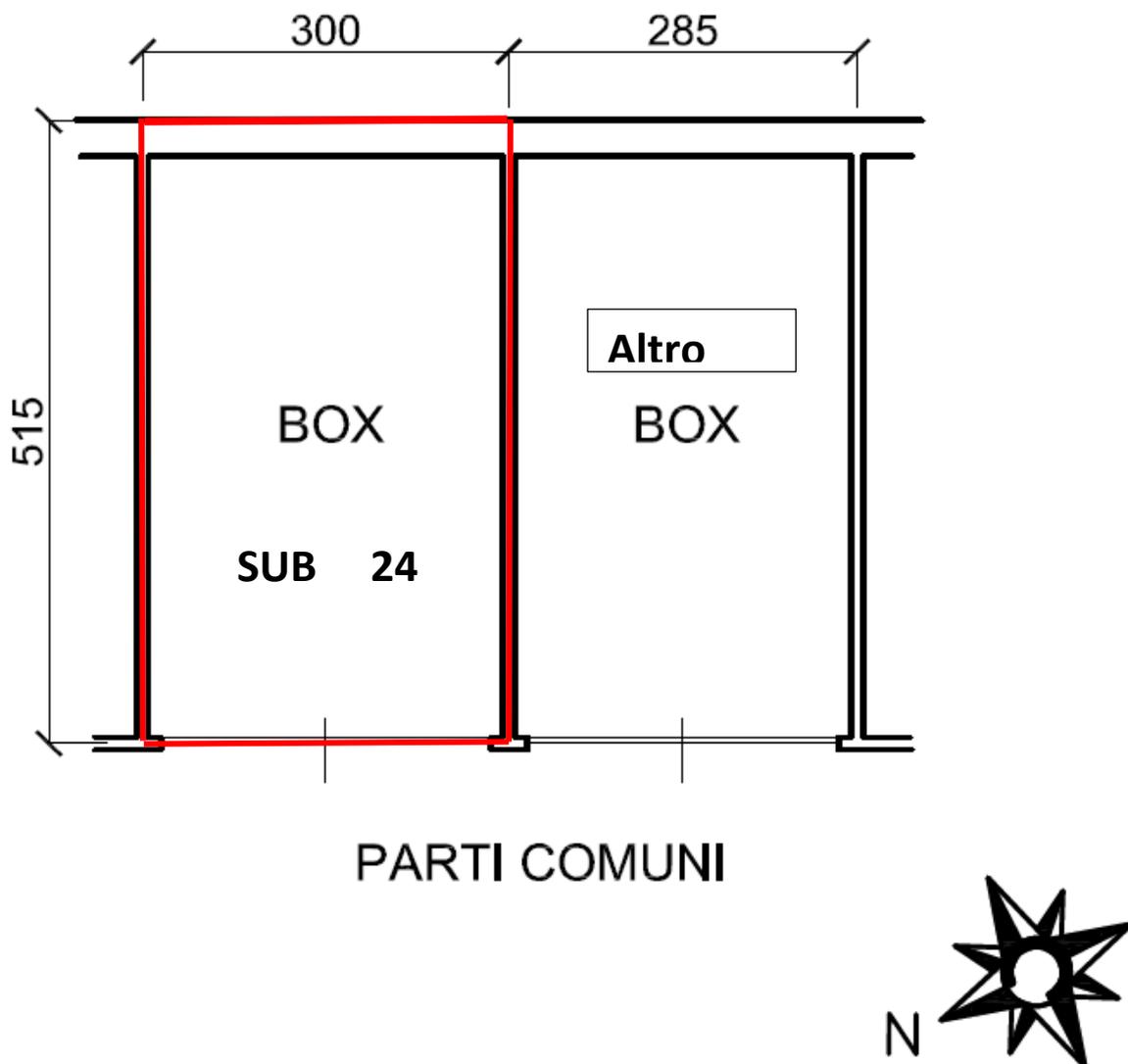
A partire dal 31.12.1993, con la legge 493/93, è stata introdotta l'attestazione di agibilità

per silenzio assenso, oggi confluita nella disciplina della segnalazione certificata di agibilità (art. 24 DPR 380/01 e smi). Purtroppo non è dato di accedere online a queste pratiche di Agibilità.

LOTTO 001:

L'unità immobiliare sub.24, come verificata in sede di sopralluogo, ed identificata nella sua collocazione nell'allegato Elaborato planimetrico catastale presente in banca dati del N.C.E.U. è risultata conforme alla sua planimetria catastale presente in banca dati.

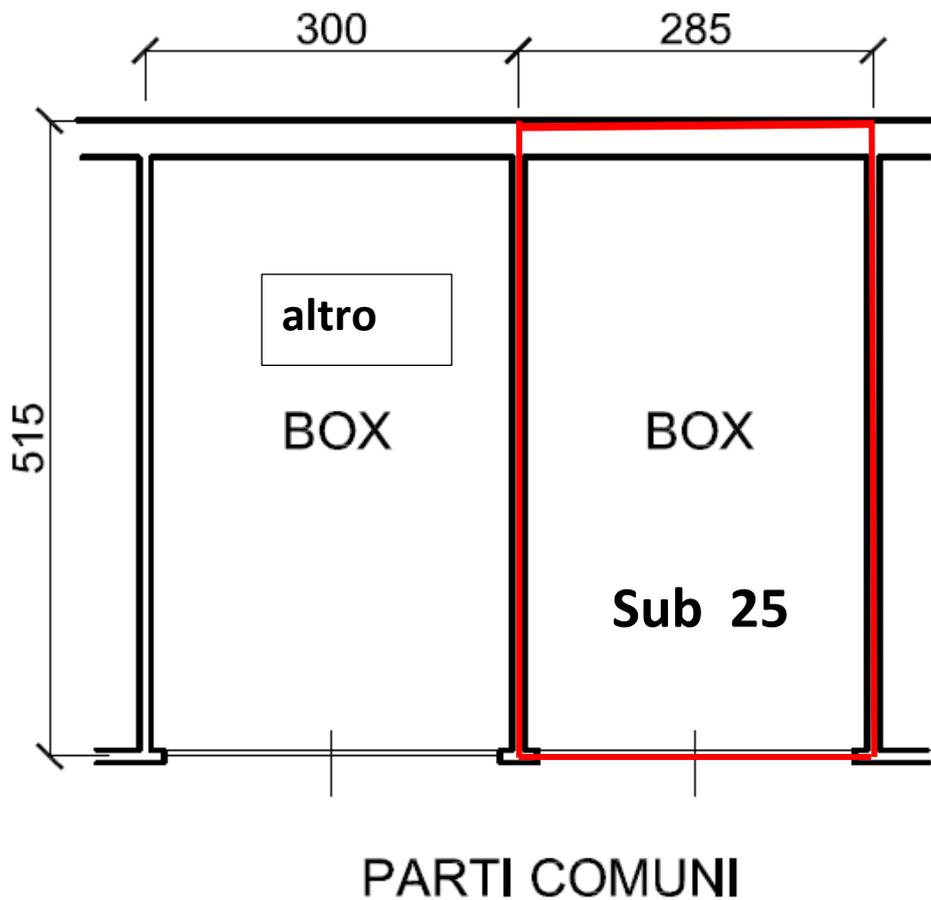
Il Tutto come da TAVOLA DI RILIEVO qui riportata ed anche allegata.



LOTTO 002:

L'unità immobiliare sub.25, come verificata in sede di sopralluogo, ed identificata nella sua collocazione nell'allegato Elaborato planimetrico catastale presente in banca dati del N.C.E.U. è risultata conforme alla sua planimetria catastale presente in banca dati.

Il Tutto come da TAVOLA DI RILIEVO qui riportata ed anche allegata.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico - ADR – ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

Per informazioni dettagliate si potrà consultare il PGT online.

L'edificio risulta essere stato realizzato sulla base della D.I.A. del 2000 e varianti del 2001, sopracitate.

8.1	LOTTO 001 - Descrizione:
------------	---------------------------------

Unità immobiliare ad uso box auto ubicata al piano interrato 1° del Condominio di via Antonio Fogazzaro 35 B Milano. Vi si accede da rampa carraia.

Il fabbricato non è fronte strada e vi si accede dal passo carraio situato in altro fabbricato Condominiale al civico 35 (corpo su strada); è situato entro propria area delimitata da recinzione. L'edificio è a carattere residenziale - pluripiano.

BOX AUTO	sup. lorda commerciale	mq. 15,50 circa
-----------------	-------------------------------	------------------------

*

8.2	LOTTO 002 - Descrizione:
------------	---------------------------------

Unità immobiliare ad uso box auto ubicata al piano interrato 1° del Condominio di via Antonio Fogazzaro 35 B Milano. Vi si accede da rampa carraia.

Il fabbricato non è fronte strada e vi si accede dal passo carraio situato in altro fabbricato Condominiale al civico 35 (corpo su strada); è situato entro propria area delimitata da recinzione. L'edificio è a carattere residenziale - pluripiano.

BOX AUTO	sup. lorda commerciale	mq. 14,70 circa
-----------------	-------------------------------	------------------------

PER ENTRAMBI I LOTTI:

Condizioni generali dell'immobile:

Sia il fabbricato condominiale sia i boxes si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione . Tracce di umidità sulle murature dei boxes a piano interrato.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Struttura in c.a. - Pavimentazione in battuto di cemento –
divisori in c.a. ed il blocchetti – soletta in predalles - porta
basculante metallica.

Impianti: Certificazioni non fornite – da verificare.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

9.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativa.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Reg. Imm.ri di MILANO 1;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare –

Pubblicità Internet; **Banca dati / Agenzia delle Entrate**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: BOX (annesso al Residenziale)

Sottocategoria: Unità immobiliari parte di un edificio (box)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Semicentrale Libia, XXII Marzo,
Indipendenza

Superficie di riferimento: lorda ---

Stato conservativo: normale ----

Valore di mercato min (€/mq lordo): 2.200

Valore di mercato max (€/mq lordo): 3.200

Dati anche i prezzi di mercato in zona, rilevabili dalle pubblicità immobiliari, si ritiene di considerare per i BOXES AUTO il prezzo unitario massimo.

LOTTO 001

9.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario €/mq.</i>
Box	15,50	3.200,00
TOTALE		€ 49.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 49.600,00
Valore corpo	€ 49.600,00
Valore complessivo intero	€ 49.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.600,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.
€ 2.480,00

Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita (250 annue). € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:
 Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di
 preventivarne gli importi.

Prezzo base d'asta del lotto 001 :

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di
 fatto in cui si trova - € 46.620,00**

**Prezzo di vendita del lotto 001 nello stato di "libero":
 € 46.600,00**

LOTTO 002

9.5 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unit Unit €/mq.</i>
Box	14,70	3.200,00
TOTALE		€ 47.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.040,00
Valore corpo	€ 47.040,00
Valore complessivo intero	€ 47.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.040,00

9.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

**Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza
 della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per
 vizi.**

€ 2.350,00

**Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute
 nel biennio antecedente la vendita (250 annue).**

€ 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:
Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di
preventivare gli importi.

Prezzo base d'asta del lotto 002 :

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di
fatto in cui si trova - € 44.190,00**

**Prezzo di vendita del lotto 002 nello stato di "libero":
€ 44.200,00**

Data generazione: **27 – 08 -2021** L'Esperto alla stima

arch. Maria Grazia Mina

ALLEGATI:

Atto di provenienza e Atti di Pattuizioni –
Tavola grafica di rilievo –
Catasto: visure e planimetrie -
Doc. Ufficio del Registro –
Situazione ipotecaria aggiornata / stampe –
Regolamento di Condominio –
Fotografie esterni ed interni –
Copia Perizia per il Delegato –
Dichiarazione di invio della Perizia agli Esecutati –
Comunicazioni p.e.c. invio della Perizia.