

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1008/23

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano MI

Via Merano 12



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano MI Via Merano 12

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 200, particella 86, subalterno 703 (C6)

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 16.000,00

da occupato: € 12.000,00



LOTTO 001

(Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano MI Via Merano n.12, locale ad uso autorimessa, posto al piano terreno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 8)

dati identificativi: **fg. 200 part. 86 sub. 703**

dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 10mq, rendita 84,18€

Indirizzo: Via Merano 12

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

Dell'autorimessa: a nord: altra proprietà; a est: altra proprietà; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano MI

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: Autorimessa

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato Crai in Via Boiardo 12 a 200m circa, supermercato PAM in Via Padova 111 a 200m circa, farmacia Confalonieri in Viale Monza 63 a 200m circa, istituto comprensivo Capelli in Via Giacosa 46 a 500m circa.



Principali collegamenti pubblici: metro M1 (Bisceglie – Sesto) a 150m circa.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A51 di Cascina Gobba a 1,0 Km circa

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 2 piani fuori terra oltre ad una costruzione per autorimesse al piano terreno in cortile.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: cancello carraio in metallo;
- scala interna: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: non presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Autorimessa, posta al piano terreno, composta da locale unico.

Corpo A:

Autorimessa:

- esposizione: tripla;
- pareti: in tavelle in cemento;
- pavimenti: in tavelle in cemento;
- infissi esterni: serranda basculante in metallo;
- porta d'accesso: serranda basculante in metallo;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non esistente;
- imp. termico: non esistente;
- servizi igienici: non presenti;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,15 circa;
- condizioni generali dell'autorimessa: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in zona periferica nord di Milano, in prossimità della direttrice Viale Monza.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/01/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che i locali sono liberi.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate (**all. 5**)

4 PROVENIENZA (**all. 6**)

4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 23.06.2005.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Lacchi Francesco in data 23.06.2005 rep. nn. 50934/21903 trascritto a Milano 1 in data 07.07.2005 ai nn. 27725.

4.2. Precedenti proprietari

- dal 14.09.2004 al 07.07.2005 il bene era di proprietà di omissis, in forza di atto di divisione in autentica Notaio Dott. Cafiero Carlo in data 14.09.2004 rep. nn. 79397 trascritto a Milano 1 in data 20.09.2004 ai nn. 45107.
- al 20.09.2004 il bene era di proprietà di omissis in forza di titoli ante ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. 1**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 23.11.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 1**) alla data del 09.01.2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna



- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Trascrizione 06.11.2006 ai nn. 54745/91747 da atto Notaio Lacchi Francesco del 30.10.2006 rep. nn. 53376 di atto unilaterale di obbligo edilizio.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 07.07.2005 ai nn. 12317 da atto Notaio Lacchi Francesco in data 23.06.2005 rep. nn. 50935/21904.

Ipoteca volontaria iscritta il 10.09.2007 ai nn. 16481 da atto Notaio Marin Piero in data 07.09.2007 rep. nn. 5141/1967.

Ipoteca giudiziale iscritta il 04.03.2016 ai nn. 2139 da decreto ingiuntivo in data 24.02.2016 rep. nn. 1228.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09.11.2023 rep. 58603

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non presenti

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 300,00€

Nota: l'importo sopra indicato deriva da esperienza personale dello scrivente per valutazioni di immobili simili.

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: non conosciute

Cause in corso: non conosciute

Eventuali problematiche strutturali: nessuna



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01.09.1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: con la trascrizione del 06.11.2006 ai nn. 54745/91747 da atto Notaio Lacchi Francesco del 30.10.2006 rep. nn. 53376 di atto unilaterale di obbligo edilizio si pone l'autorimessa come vano pertinenziale di unità immobiliari residenziali.

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

- Concessione in sanatoria del 26.05.2006 atti n.458;
- DIA del 21.03.2005 atti n.274523/2005;
- Variante del 28.07.2006 atti n.751266/2006.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

5.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'autorimessa non risultava conforme con l'ultima pratica presentata in Comune.

Nelle planimetrie è presente una finestra sulla parete in realtà non presente.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato costruito l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: chiusura finestra.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: € 2.500,00



5.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme: nelle planimetrie è presente una finestra sulla parete in realtà non presente.

Regolarizzabili mediante: previo controllo della regolarità dell'ultima pratica DIA depositata in Comune occorre effettuare l'aggiornamento della scheda catastale.

Tecnico abilitato: 1.000€

8 CONSISTENZA

6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale, planimetria in atti di fabbrica ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq	12,00	1,00	12,00
TOTALE		12,00		12,00
		mq lordi		mq commerciali

9 STIMA

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

7.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023
zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO che dà quotazioni da 1.400,00€ a 2.100,00€

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.500,00€ - 1.700,00€ al mq);



7.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
autorimessa	C6	12,00	1.700,00	€ 20.400,00
			Totale	€ 20.400,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

- Valore lotto € 20.400,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 1.020,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 3.500,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 00,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 15.880,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 12.000,00

Nota: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE (all. 9)

Con la trascrizione del 06.11.2006 ai nn. 54745/91747 da atto Notaio Lacchi Francesco del 30.10.2006 rep. nn. 53376 di atto unilaterale di obbligo edilizio si pone l'autorimessa come vano pertinenziale di unità immobiliari residenziali.

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



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

Con ossequio.

Milano li: 08/04/2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Concessione in sanatoria;
- 8) Visura storica;
- 9) Vincolo pertinenziale.

