

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 329/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

### RELAZIONE DI STIMA

immobili in Vanzago (MI), via Monte Carso civico 30

**LOTTO 2:** Box auto



**INDICE SINTETICO**

## **LOTTO 2 – Box auto**

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Vanzago (MI), Via Monte Carso civico 30 (catastalmente civico 32)

Categoria: C6 [box auto]

Dati Catastali: foglio 2, particella 195, subalterno 31.

#### **Stato occupativo**

Corpo A: libero al decreto di trasferimento.

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

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

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

da libero: € 12.800,00

da occupato: € 10.200,00



## LOTTO 2

(box auto)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vanzago (MI) all'interno del Condominio di Via Monte Carso civico 30, box auto ubicato nel cortile interno con accesso carrabile da via Monte Carso civico 26.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED]

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vanzago (MI) come segue: (all. 1)

Intestati:

- [REDACTED] - Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 2 part. 195 sub. 31**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq Rendita: € 33,57

Indirizzo: Via Monte Carso n. 32, piano S1

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987, variazione quadro tariffario del 01/01/1992, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

**Note:** nella visura catastale e nell'atto di provenienza il bene in esame è indicato erroneamente in via Monte Carso al civico 32. Il civico corretto è il numero 30, che identifica il Condominio all'interno del quale è inserito il box.

Il civico 32 fa sempre parte dello stesso condominio, ma identifica un negozio al piano terra con accesso diretto dall'esterno. Il passo carraio, che consente l'accesso ai box auto, è contrassegnato invece dal civico 26.

A fini della correzione del numero civico, è sufficiente inoltrare apposita istanza di rettifica di toponomastica all'Agenzia delle Entrate.

##### 1.4. Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, box di terzi, cortile comune, box di terzi.



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

- a) Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione il bene in esame è indicato **erroneamente in via Monte Carso al civico 32. Il civico corretto è il numero 30, che identifica il Condominio all'interno del quale è inserito il box.** È presumibile che tali discrepanze siano derivate da un riordino della toponomastica eseguito da parte dell'Amministrazione comunale.
- b) Nelle provenienze ventennali indicate nella certificazione notarile depositata dal creditore è riportato solo l'atto del 1980 (trascritto a Milano 2 ai nn. 40146/32621 il 10/07/1980) avente ad oggetto solo la quota di  $\frac{1}{2}$  dei beni pignorati. La restante quota di  $\frac{1}{2}$  è pervenuta attraverso l'atto precedente del 1971 (trascritto a Milano 3 nn. 81185/63777 il 14/12/1971).

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

#### Corpo A:

In Comune di Vanzago (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: L'unità immobiliare in esame è ubicato in zona centrale. La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Scarsa invece la presenza di esercizi di vicinato. Il Comune di Vanzago è caratterizzato dalla presenza di vaste aree a verde protette che corrispondono a quasi il 60% dell'intero territorio comunale.

Servizi offerti dalla zona: Bosco WWF di Vanzago.

Principali collegamenti pubblici: Vanzago è dotato di una stazione ferroviaria (Vanzago-Pogliano) posta sul tronco comune delle linee Domodossola-Milano, Luino-Milano e Porto Ceresio-Milano. La stazione è servita dalla linea S5 del servizio ferroviario suburbano di Milano (Varese-Pioltello-Treviglio).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2km strada statale 33 del Sempione (SS33).

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

#### Corpo A:

Il bene oggetto di stima è inserito all'interno di un fabbricato edificato alla fine degli anni '60 disposto ad angolo tra via Monte Carso e via Sabotino.

Lo stabile è costituito da un piano seminterrato e sei piani fuori terra. Il seminterrato è adibito a cantine e box auto, al piano terra sono presenti abitazioni e negozi mentre i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato è dotato di un cortile interno. Non è presente il servizio di portineria.



Il box auto oggetto del pignoramento è ubicato nel cortile interno condominiale, con accesso carrabile da via Monte Carso.

- struttura: Il fabbricato è costituito da struttura portante in cemento armato (travi e pilastri) e solaio in laterocemento.
- facciate: intonacate al civile e tinteggiate di colore rosa, in discreto stato di manutenzione e conservazione;
- accesso: ingresso carraio da via Monte Carso;
- condizioni generali dello stabile: Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione delle facciate, delle parti comuni e in generale dell'intero stabile è da ritenersi discreto.

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

#### Corpo A:

L'unità immobiliare di cui trattasi consiste in un box auto singolo ubicato nel cortile interno del Condominio di via Monte Carso civico 30, con accesso carrabile da via Monte Carso civico 26.

Il Box auto è accessibile attraverso un cancello carraio ubicato su via Monte Carso.

Il locale ha geometria in pianta rettangolare. La superficie interna è pari a 5,00m x 2,65m per complessivi 13mq utili circa.

L'altezza interna netta è di circa 2,35 m.

Il locale è dotato di illuminazione e porta di accesso basculante con apertura manuale.

All'interno del box si rileva una modesta quantità di materiale in giacenza di vario genere tale da impedire il parcheggio di un'automobile.

- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: basculante in ferro con apertura manuale;
- imp. elettrico: presente, sotto traccia, funzionante alla data del sopralluogo;
- altezza dei locali: altezza interna del locale 2,35m.
- Condizioni generali del box: finiture interne ed esterne in stato di manutenzione e conservazione discrete.

### 2.4. Breve descrizione della zona

#### Corpo A:

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Vanzago, un piccolo comune di circa 10.000 abitanti della città metropolitana di Milano, che sorge a 20 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene è ubicato in via Monte Carso al civico 30.

Via Monte Carso è caratterizzata da piccoli condomini a due o tre piani fuori terra e da villette bifamiliari. Si rilevano ampie aree adibite a verde, sia pubblico che privato.

La presenza di infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici) è da ritenersi buona. Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato.



Il Comune di Vanzago è servito dalla stazione ferroviaria da cui transita anche la linea S5 del servizio ferroviario suburbano di Milano (Varese-Pioltello-Treviglio). Sono altresì presenti diverse linee di trasporto pubblico su gomma.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

### Corpo A:

I box auto sono esclusi dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del DDUO 2456/2011 articolo 3.2 lettera d) in quanto trattasi di unità immobiliari "il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione".

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

### Corpo A:

Nessuna documentazione è stata prodotta dall'esecutato.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 4.3)

### Corpo A:

È presente il certificato di Collaudo statico prot. 386 del 20/01/1971 depositato presso il Comune di Vanzago (MI) (all. 4.3).

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Defenzione del bene

#### Corpo A:

In data 23/02/2022 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente il sig. [REDACTED] (esecutato) il quale ha reso accessibili i luoghi per il sopralluogo.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

#### Corpo A:

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come dante causa i soggetti esecutati (all. 5).



**4 PROVENIENZA (all. 2)****4.1. Attuali proprietari**

██████████ nato in ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

Proprietari per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

In forza di Atto di compravendita del 27/06/2006 rep. nn. 210566/30728 in autentica Notaio L. QUAGGIA di Milano (MI) trascritto a Milano 2 in data 21/07/2006 ai nn. 117020/61596 da potere dei signori ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

**4.2. Precedenti proprietari**

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ per la quota di  $\frac{1}{4}$  e ██████████ per la quota di  $\frac{1}{4}$ , sopra generalizzati, per essere pervenuto loro come segue:
  - Alla sig.ra ██████████ la quota di  $\frac{1}{2}$  in forza di atto in autentica Notaio A. SOLARO di Nerviano del 20/11/1971 rep. 2738 trascritto a Milano 2 il 14/12/1971 nn. 81185/63777 e la quota di  $\frac{1}{4}$ , in regime di comunione dei beni con ██████████ in forza di atto in autentica Notaio A. SOLARO di Nerviano del 19/06/1980 rep. 21892 trascritto a Milano 2 il 10/07/1980 nn. 40146/32621.
  - Al sig. ██████████ la quota di  $\frac{1}{4}$ , in regime di comunione dei beni con la sig.ra ██████████ in forza di atto in autentica Notaio A. SOLARO di Nerviano del 19/06/1980 rep. 21892 trascritto a Milano 2 il 10/07/1980 nn. 40146/32621.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)**

Dalla consultazione del certificato ipotecario del 04/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 8)**) alla data del 21/03/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna



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

### • **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 21/07/2006 ai nn. 117021/28586 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio L. QUAGGIA di Milano in data 27/06/2006

a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede a Novara (NO)

contro [REDACTED] (esecutato)

Importo capitale € 243.860,00

Importo ipoteca € 487.720,00

Durata 25 anni

Grava per l'intero diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia (LOTTO 1 + LOTTO 2).

### • **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 03/04/2021 rep. 3978/2021 trascritto il 04/05/2021 ai nn. 61879/42078

a favore RED SEA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) C.F. 04938320266

contro [REDACTED] (esecutato)

Grava per l'intero diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia (LOTTO 1 + LOTTO 2).

### • **Altre trascrizioni**

Nessuna.

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6. CONDOMINIO (all. 6)

L'immobile è attualmente amministrato dall'Avv. Alberto MAGGIONI con studio in Milano, via C. del Fante, 9 – tel. 338/2632410.

Nonostante le richieste inviate tramite pec (all. 6) e i numerosi solleciti telefonici, ad oggi l'Amministratore non ha fornito le informazioni di natura Condominiale del bene pignorato.

Visto quanto sopra è possibile indicare esclusivamente i millesimi di proprietà, reperiti all'interno dell'atto di provenienza.

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 5,644

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **informazione non pervenuta**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **informazione non pervenuta**



Eventuali spese straordinarie già deliberate: **informazione non pervenuta**

Cause in corso: **informazione non pervenuta**

Eventuali problematiche strutturali: **informazione non pervenuta**

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

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

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

No. I box auto sono raggiungibili dall'esterno attraverso una rampa carrabile molto ripida.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vanzago (MI) come Area urbanizzata consolidata a destinazione residenziale, in ambito di recente formazione a media trasformabilità.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

#### Corpo A:

- Licenza Edilizia n. 76/67 del 24/05/1968 e successiva variante del 27/12/1968 **(all. 4.1)**.  
Oggetto: Costruzione di nuova casa di abitazione con negozi e box privati.
  - Nulla osta per l'esecuzione dei lavori di cui alla C.E. n.76/67 rilasciata in data 24/05/1968.
  - Nulla osta per l'esecuzione dei lavori in variante rilasciata in data 18/03/1969.
- Certificato di Abitabilità rilasciata dal Comune di Vanzago (MI) in data 23/05/1970 per l'edificio e in data 15/03/1974 per i negozi al piano terra **(all. 4.2)**.
- Certificato di collaudo statico depositato in data 12/01/1971 presso la Prefettura di Milano **(all. 4.3)**.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo i beni in esame risultavano conformi all'ultimo stato autorizzato, risalente al Nulla Osta rilasciato dal Comune di Vanzago in data 18/03/1969.

Per quanto sopra, allo stato attuale, **si dichiara la regolarità edilizia dei beni in esame.**



### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale in atti risalente al 1970, che corrisponde alla planimetria di impianto.

Per quanto sopra **si dichiara la conformità catastale del bene in esame.**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto	mq.	15,0	100%	15,0
		<b>15,0</b>		<b>15,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021



Comune: Vanzago (MI)

Fascia/Zona: Centrale / CENTRO URBANO

Destinazione: BOX AUTO

Valori di mercato:

- Box auto, stato conservativo Normale: min. 650,00 / max. 900,00 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2021

Destinazione: BOX AUTO

Zona: Centro

Valori di mercato:

- Boxes: min. 12.000,00 / max. 15.000,00 (Euro)

### Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C6	15,0	€ 900,00	€ 13.500,00
				<b>€ 13.500,00</b>

### 9.3. 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

• <b>VALORE LOTTO 2</b>	€ 13.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 675,00
• Spese indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	-€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 12.825,00</b>
	<b>arrotondato € 12.800,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 10.200,00



**N.B.: 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.**

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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: 28/03/2022

l'Esperto Nominato  
(f.to digitalmente)

## **ALLEGATI**

- 1) Planimetrie catastali e visure
- 2) Titolo di provenienza e vincolo di pertinenza
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Regolarità Edilizia
  - 4.1) Licenza Edilizia n. 76/67 e variante
  - 4.2) Abitabilità edificio e negozi al piano terra
  - 4.3) Collaudo statico
- 5) Informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Condominio: Pec inviate all'Amministratore
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Iscrizioni e Trascrizioni

