

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1035/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

Custode: **avv. Carmen Corsetto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Rho

Via Molino Prepositurale 150



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Rho (MI) via Molino Prepositurale 150

Categoria: C6 [garage]

Dati Catastali: foglio 14, particella 123, subalterno 34,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 15.700,00**

da occupato: **€ 12.560,00**

INDICE

INDICE SINETICO.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
3. STATO OCCUPATIVO.....	4
4. PROVENIENZA	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
6. CONDOMINIO	6
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE	6
8. CONSISTENZA	7
9. STIMA	7
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	8
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	8
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	8
13. ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA	9

LOTTO 001**(Garage)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rho (MI) via Molino Prepositurale n. 150, box al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di Omissis nato a Rho (MI) il Omissis in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

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

Intestati: **Omissis** diritto di proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 14 part. 123 sub. 34**

dati classamento: Categoria C6, Classe 5, consistenza 13 mq., rendita € 59,08.

Indirizzo: Via Molino Prepositurale 150.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Scrittura privata del 24/10/1997 in atti dal 11/03/2000 (n. 60195.1/1997);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Classamento automatico del 28/04/1986 in atti dal 14/09/1990 (n. 33/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze (come da atto di acquisto allegato)

Del box: box di proprietà di terzi, box di proprietà di terzi, cortile comune ed area 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 Rho (MI)

Fascia/zona: semicentrale

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: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus 1, Z601, Z616, 528 passante ferrovia-rio S5 e S6.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: collegamento alla Tangenziale Est di Milano e all'Autostrada Milano-Torino.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso residenziale della fine degli anni 80, i box sono collocati al piano seminterrato ingresso con accesso carraio.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: carraio in alluminio elettrizzato;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Box posto al piano seminterrato.

Corpo A:

Box (all.3):

- pareti: intonacato.
- pavimenti: battuto di cemento.
- altezza dei locali: fino a m. 2,55 circa;
- porta d'accesso: Basculante in alluminio.
- condizioni: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Rho in una zona semicentrale, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non necessita

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/03/2022, in presenza del custode giudiziario nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rivenuto che l'immobile era occupato senza titolo.

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 all'ufficio del territorio. (all.4).



4 PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuali proprietari

Omissis – proprietà per la quota 1/1 dal 24/10/1997

In forza di atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Teresa Palumbo in data 24/10/1997 rep nn.37374, trascritto a Milano 2 in data 06/11/1997 ai nn. 82345/60195.

A/c del Sig. Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il box era di proprietà del sig. Omissis nato a Rho (MI) il omissis che ha venduto al sig. Omissis nato a Rho (MI) il omissis con atto in autentica Notaio Teresa Palumbo di Rho in data 24/10/1997 rep. 37374, trascritto il 06/11/1997 ai nn. 82345/60195. Box foglio 14, particella 123, sub. 34.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.7)

Dal certificato ipocatastale alla data del 11/10/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano – sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.6) alla data del 29/03/2022 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 il 06/05/2013 ai nn.41901/7039 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Tizzoni Loredana in data 03/05/2013 rep. 22161/6666 a favore Banco di Desio e della Brianza S.p.A. con sede in Desio (MB) C.F. 01181770155 contro Omissis

Importo ipoteca € 110.000,00 di cui € 55.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 15 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/08/2021 rep. 13282 trascritto il 07/10/2021 ai nn. 140804/95591 contro Omissis per il diritto di proprietà a favore di "WORLDS S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F.: 04946290261

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio AB SRLS con sede in Rho che ha fornito le informazioni che seguono (all.7)

Millesimi di pertinenza del box pignorato: 15,299

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 234,00

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

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Eventuali problematiche: 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Rho (MI) in Zona TUC – Tessuto urbano consolidato – Ambiti prevalentemente residenziali - TUC-A (art. 21). Conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):

- Concessione Edilizia del 05/05/1982 pratica n. 123/81 (non reperita)
- Concessione Edilizia del 11/12/1989 pratica n. 136/86
- Abitabilità (non presente nel fascicolo)

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il box risultava conforme.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box risultava conforme.



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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. londa	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	13,2	100%	13,2
		13,2 mq. lordi		13,2 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 – zona B1 – centrale Cimitero, Borsi, Stazione, Volta.

Quotazioni:

Box da € 1.000,00 a € 1.400,00

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: marzo 2022

Comune: Rho

Fascia/Zona: Cimitero, Borsi, Stazione, Volta.

Box prezzo min. 1.112,00 / prezzo max. 1.277,00 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Centrale

Box prezzo min. €16.500,00 / prezzo max. €22.000,00



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	13,2	€ 1.250,00	€ 16.500,00
€ 16.500,00				

9.4. 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 001	€ 16.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 825,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 15.675,00
arrotondato	€ 15.700,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 12.560,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola 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 e-mail.

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: 01/04/2022

I'Esperto Nominato

Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1)** Visura storica
- 2)** Fotografie
- 3)** Planimetria catastale
- 4)** Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5)** Atto di acquisto
- 6)** Ispezioni ipotecarie
- 7)** Documentazione da Amministratore di Condominio
- 8)** Documentazione edilizia