

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1294/2019

promossa da: **Barclays Bank**

contro: **XXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/01/2022**

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: box in Rozzano (MI), Via Aspromonte n. 26



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Rozzano (MI), Via Aspromonte n. 26

Categoria: C6 (box autorimessa)

Dati Catastali: foglio 1, particella 250, subalterno 702.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da uno dei due esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 15.000,00

da occupato: € 12.000,00



LOTTO 2

(Box al piano cortile)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rozzano (MI) Via Aspromonte n. 26 box al piano cortile.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXX, proprietà per 1/2, divorziato all'atto di acquisto e di XXXXXXXXX, proprietà per 1/2, nubile all'atto dell'acquisto.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue:

Intestati: **XXXXXX** Proprietà 1/2 e **XXXXXX** Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 1, part. 250, sub. 702**

dati classamento: categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 51,13

Indirizzo: Via Aspromonte n. 26, piano S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Altre del 8/3/1974 protocollo n. 5065 in atti dal 8/1/2004 classamento istanza n. 964324/03 (n. 10392.1/1974)

1.4 Coerenze

del box: cortile comune, box di terzi, mappale 251, mappale 226, mappale 272.

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

Nulla da evidenziare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**1.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Rozzano, frazione Valle Ambrosia

Fascia/zona: periferica /Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseo

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico



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

Servizi offerti dalla zona: farmacia, scuola, supermercato, negozi

Principali collegamenti pubblici: bus di collegamento alla città di Milano

Collegamento alla rete autostradale: svincolo della tangenziale ovest a breve distanza

1.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il box oggetto di procedura è ubicato nel cortile interno del condominio di Via Aspromonte n. 26 e dispone di un unico accesso carraio dalla Via Aspromonte. L'immobile è parte del corpo di fabbrica composto da tre box posto nel cortile comune.

- struttura: muratura portante
- tetto: soletta con pignatte e copertura in catrame
- facciate: intonacata a civile
- accesso: portoncino ferro e vetri
- cortile: in cemento rustico
- condizioni generali: sufficienti

1.3. Caratteristiche descrittive interne

Box:

- pareti: intonacate
- pavimenti: con piastrelle in clincher o similari
- porta d'accesso: basculante in lamiera
- impianti: neon al plafone e presa di corrente sulla parete privi di conformità (presumibilmente con allaccio alle parti comuni)
- condizioni: sufficienti / scarse

1.4. Certificazioni energetiche:

trattasi di box, non ricorre il caso

1.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

1.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, uno degli esecutati hanno dichiarato di avere in uso il box.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate.



4 PROVENIENZA

3.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXX, proprietà per ½, e XXXXXXXX, proprietà per ½, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Grilli Giulio in data 23/12/2010, rep nn. 183/103 trascritto a Milano 2 in data 29/12/2010 ai nn. 160898/95773.

Venditore: sig.ra XXXXXXXX.

3.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXX, per acquisto con atto in autentica Notaio Pasquale Matarrese di Milano in data 10/04/1996, rep. 72947/8957, trascritto a Milano 2 il 23/04/1996, ai nn. 35457/21891.
- Con atto a rogito Notaio Orrù Giancarlo in data 24/12/1999, rep. 45326, trascritto a Milano 2 il 31/12/1999, ai nn. 127293/86264 e successivo atto di rettifica in data 01/12/2010, n. 166391/20366 trascritto a Milano 2 il 06/12/2010 ai nn. 149322/88287, il Sig XXXXX ha venduto alla sig.ra XXXXXXXX, il bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Marina Galbusera Notaio in Brugherio alla data del 12/11/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile, alla data del 16.10.2021 e del 19.10.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

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

nn

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

nn

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29/12/2010 ai nn. 160899/37782 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Grilli Giulio in data 23/12/2010, rep. 184/104, a



favore di Banclays Bank PLC, con sede in Milano, codice fiscale 80123490155, domicilio eletto in Via della Moscova n. 18, contro XXXX. Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale, durata anni 30.

Grava sugli immobili oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/08/2019, rep. 25557/2019, Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano, trascritto il 16/10/2019 ai nn. 128254/83658, contro **XXXXXXXXXX**, proprietà per ½, e **XXXXXXXXXXXXXX**, proprietà per ½, in favore di Barclays Bank Ireland PLC con sede in Milano, codice fiscale 10508010963.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile per la sola autorimessa è amministrato dallo Studio Condomunico Srls con sede in Milano, Via De Sanctis n. 54, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 13,92

5.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 novembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile € 90,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 180,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non presenti

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non evidenziati dall'amministratore.

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

Nulla da evidenziare.



5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rozzano (MI):

- Nulla osta n. 1547 del 30/0/1969, prot. 4742
- Variante alla pratica n. 1547 del 25/06/1971, prot. 9789
- Nullaosta sanitario al rilascio dell'abitabilità del 15/09/1971, abitabilità non rivenuta.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme ai titoli abilitanti rinvenuti negli atti di fabbrica.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme all'ultima planimetria catastale agli atti.

8 CONSISTENZA**7.1. 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/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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Rozzano

Fascia/Zona: periferica / Valleambrosia, Quinto Stampi

Box in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,90 / prezzo max. 4,60 (Euro/mq x mese)

Camera Di Commercio Milano, Monza e Brianza

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Rozzano

Zona: periferica

valore di compravendita a corpo: prezzo min. 13.000,00 / prezzo max. 15.000,00 (Euro/mq)

8.3. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	15,0	€ 1.070,00	€ 16.050,00
				€ 16.050,00

8.4. 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 2	€ 16.050,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 802,50
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 180,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero	€ 15.067,50
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni da occupato	€ 12.000,00

Rozzano (MI) via Aspromonte n. 26 piano: S1 foglio 1 particella 250 subalterno 702	
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero":	€ 15.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato":	€ 12.000,00
<hr style="width: 20%; margin: auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

Nn

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

nn

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 20/10/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati Lotto 2

1. Rilievo fotografico (n. 3 fotografie su n. 3 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 16/10/2021 (n. 6 fogli)
6. Pratiche edilizie (n. 52 fogli)
7. Atto di provenienza del bene (n. 12 fogli)
8. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 4 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

