

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESECUZIONE FORZATA

GIUDICE: Dott.ssa Rita BOTTIGLIERI

N. GEN. REP 1513/2012

Riunita a **RGE 1177/2014**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

(RGE 1513/2012)

RICORSO PER INTERVENTO:

(1177/2014)

DEBITORE:

RELAZIONE DI STIMA



TECNICO INCARICATO: Arch. Anita SCHIVO

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5885

Iscritta all'Albo del Tribunale Civile al n. 7700 e Penale al n. 279

Valutatore immobiliare- Livello avanzato – UNI 11558-2014 e UNI PdR 19-2016

Codice Fiscale n. SCHNTA62R53L219D

con studio in MILANO (MI) VIA RODOLFO FARNETI N. 10

telefono e fax: 02-29513222 – 338/7189992

e-mail: anitaschivo@yahoo.it - PEC: schivo5885@oamilano.it

Giudice: Dott. ssa Rita BOTTIGLIERI

Perfetto: Arch. Anita SCHIVO



Indice

LOTTO 1 – BOX ad uso Autorimessa privata

Sito in PESCHIERA BORROMEO - Via CADUTI DI NASSIRIYA 8 – Piano S1

| | |
|--|----|
| 1. DESCRIZIONE DEL BENE..... | 2 |
| 1.1 Zona..... | 2 |
| 1.2 Edificio..... | 3 |
| 1.3 Box | 3 |
| 1.4 Superficie commerciale (Box circa 18 m ²)..... | 4 |
| 2. CARATTERISTICHE DEL BENE | 5 |
| 2.1 Classe Energetica (unità priva di impianto di riscaldamento)..... | 5 |
| 2.2 Accessibilità bene a soggetti diversamente abili (accessibile – da rampa carrabile)... | 5 |
| 2.3 Giudizio di divisione (non divisibile)..... | 5 |
| 2.4 Stato di possesso (utilizzato dall'Esecutato)..... | 5 |
| 2.5 Situazione condominiale | 6 |
| 3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIA E URBANISTICA..... | 6 |
| 3.1 Identificazione catastale (Foglio 17 – Mappale 61 – Sub. 188) | 6 |
| 3.2 Pratiche edilizie..... | 7 |
| 3.3 Verifica rispondenza 'Stato di fatto-Comune-Catasto' | 8 |
| 3.4 Eventuale regolarizzazione (Comune-Catasto) | 8 |
| 3.5 Situazione urbanistica | 8 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 8 |
| 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 8 |
| 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura..... | 9 |
| 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... | 10 |
| 5.1 Attuale proprietario: | 10 |
| 5.2 Precedenti proprietari: | 10 |
| 6. VALUTAZIONE..... | 10 |
| 6.1 Criterio di stima | 10 |
| 6.2 Fonti di informazione..... | 10 |
| 6.3 Calcolo del valore di mercato | 12 |
| 6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria | 12 |
| Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero": € 23.000..... | 13 |
| Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato": € ===== | 13 |



Lotto 1

Sito in PESCHIERA BORROMEO – Via CADUTI DI NASSIRIYA n. 8 – Piano S1

BOX

ad uso Autorimessa privata

1. DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 Zona

L'unità immobiliare di che trattasi, posta in Comune di **PESCHIERA BORROMEO (Milano)**, fa parte di un complesso residenziale di tipo civile – denominato **RESIDENZA QUADRIFOGLIO 4 – COMPARTO 5** - sito in **via Caduti di NASSIRIYA n. 8** è situata in zona semi-periferica, discretamente servita, a circa 15 km da Milano, nelle immediate vicinanze di viale ABRUZZI, viale UMBRIA, via VENETO e strada della PESTAZZA.

Il Comune di Peschiera Borromeo è, altresì, compreso tra i territori di Pioltello, Segrate, Pantigliate, Rodano Millepini, Mediglia e San Donato Milanese. Il suo territorio conta una popolazione di circa 23.000 abitanti, aggiornata al 2019



Fig. 1: Inquadramento territoriale

Il traffico nella zona è discretamente sostenuto ed i parcheggi sono buoni.
Sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 2 km circa):

Negozi al dettaglio, Centri commerciali e Supermercati, Locali di ritrovo e bar, Banche, Centri sportivi e palestre, Farmacie, Ospedali (Ospedale San Raffaele - Monzino), Zona a verde, Polizia, Uffici pubblici, Scuole e Biblioteche.

Collegamenti e località nelle vicinanze:

La zona è discretamente servita dai mezzi di trasporto pubblico – **Metropolitana/Linea Gialla/San Donato Milanese e Autobus per Peschiera Borromeo.**

L'aeroporto di **Linate si trova a circa 3 km.**



Edificio

Trattasi di **BOX** situato in **Complesso residenziale di recente realizzazione, denominato Quadrifoglio 4 – Comparto 5** - in **PESCHIERA BORROMEO** - via **Caduti di NASSIRIYA** – civico **8** – Piano **S1**.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA – COMPLESSO RESIDENZIALE

| COMPONENTI EDILIZI: | <i>Stato di conservazione</i> |
|---|-------------------------------|
| <i>Facciate esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il basamento al piano terra è in INTONACO Il rivestimento dei piani sovrastanti è in KLINKER con inserti in INTONACO | Discreto |
| <i>Doppio CANCELLO esterno in FERRO on apertura elettrica</i> | Discreto |
| <i>Cortile comune: pavimentazione in CEMENTO con zone a verde</i> | Discreto |
| <i>Pareti androne: INTONACO</i> | Discreto |
| <i>Scale: SERIZZO – Pianerottoli SERIZZO</i> | Discreto |
| <i>Pareti scale: INTONACO</i> | Discreto |
| IMPIANTI: | |
| <i>Citofonico:</i> citofono - conformità: non conosciuta. | Discreto |
| <i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta. | Discreto |
| STRUTTURE: | |
| <i>Copertura: FALDE CON COPPI</i> | Discreto |
| <i>Solai: LATERO-CEMENTO.</i> | Buono |
| <i>Strutture verticali: LATERO-CEMENTO</i> | Buono |

1.2 BOX

BOX:

Il **BOX**, posto al **piano PRIMO INTERRATO – S1** – ed ha una superficie commerciale di mq. 18 circa.

Il **sopralluogo** è stato effettuato in data **27 Gennaio 2020** – alle ore **11.00** alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Borri, dell'Esecutato _____ e della scrivente.

L'Esecutato – che, come si può evincere dalla documentazione fotografica, detiene l'utilizzo del box prevalentemente come deposito oggetti di vario genere, ha autorizzato la scrivente ed il Custode Giudiziario - all'accesso ed alla ripresa fotografica dei luoghi.

Lo stato generale di conservazione dell'unità immobiliare rilevato risulta essere normale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA – APPARTAMENTO:

| CARATTERISTICHE FINITURE E IMPIANTI | <i>Stato di conservazione</i> |
|---|-------------------------------|
| <i>PORTA INGRESSO:</i> porta basculante in ferro. Si riferisce alla porta di ingresso dell'unità | Discreta |
| <i>PAVIMENTAZIONE INTERNA:</i> cemento. Si riferisce alla pavimentazione dell'unità. | Discreta |
| <i>PLAFONI E PARETI:</i> realizzati in intonaco tinteggiato. Si riferisce ai plafoni e pareti del box | Discreto |
| <i>INFISSI INTERNI:</i> non presenti – trattasi di box | ===== |
| <i>INFISSI ESTERNI:</i> non presenti – trattasi di box | ===== |
| IMPIANTI: | |
| <i>ELETTRICO:</i> esterno alla muratura - conformità: non conosciuta. | Normale |
| <i>TERMICO:</i> non presente – trattasi di box | ===== |

Superficie commerciale (18,00 m² circa)

Per il calcolo della "SUPERFICIE COMMERCIALE" è stato acquisito quale riferimento la **UNI EN 15733/2011** che ha sostituito l'abrogata UNI 10750/200 e **D.P.R. n. 138/98, allegato C.**

La **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (superficie di pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25% e di verande al 60%
5. Superficie di logge, patii e porticati e sottotetto non abitabile al 35%;
6. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

L'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, per il calcolo delle "superfici catastali" stabilisce che vadano sommate le superfici dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (solai, cantine e assimilabili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; nel caso di specie il solaio, tenuto conto delle altezze e caratteristiche, è stato calcolato al 35%.
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).
- d) area scoperta/pertinenza esclusiva dell'unità, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.



Inoltre, nella determinazione della superficie catastale delle unità a destinazione ordinaria:

- a) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- b) La superficie dei locali principali e dei locali accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile superiore a 1,50 m (le porzioni avente altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie commerciale).
- c) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Trattando di box non di pertinenza, pur tenendo conto dei parametri di riferimento sopra citati, nonché dei prezzi di mercato delle unità immobiliari in zona, il valore è stato attribuito a corpo e non a misura

| DESTINAZIONE | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente rid. | Sup. commerciale (m ²) |
|---------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| BOX | 18,00 | 1,00 | 18,00 circa |
| Totale | 18,00 | | 18,00 circa |

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

2.1 Classe Energetica –

I BOX sono esclusi dalla Certificazione Energetica in quanto privi di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

2.2 Accessibilità ai soggetti diversamente abili (SI)

Il BOX oggetto della presente perizia è posto al **piano S1** ed è accessibile da rampa carrabile.

Si ritiene che **risulti essere facilmente accessibile ai soggetti diversamente abili.**

2.3 Giudizio di divisione (NO)

Le caratteristiche e dimensioni dell'appartamento, nonché l'unico ingresso **NON consentono allo stesso di poter essere facilmente suddiviso.**

2.4 Stato di possesso (Unità non locata – abitata senza titolo)

Alla data del **sopralluogo** (27.01.2020) **il BOX risultava essere in utilizzo all'Esecutato.**

Nessun contratto di locazione è stato acquisito presso i competenti Uffici Finanziari ed in merito la scrivente si è confrontata con il Custode Giudiziario che esporrà le proprie risultanze a seguito di ulteriori ispezioni effettuate.



2.5 Situazione condominiale aggiornata

Il Condominio è amministrato dallo **Studio CASA INTASCA** – Via Vincenzo MONTI 18 – Peschiera Borromeo – Tel. 02/55301988.

L'Amministratore ha confermato che il **debito condominiale – Spese Ordinarie/Straordinarie – ammonta ad € 2.463**

Le spese condominiali annuali, attribuibili all'unità immobiliare di che trattasi – ammontano ad € 300 circa (riferimento Preventivo 01.09.2020-31.08.2021).

Il **Consuntivo 01.09.2018-31.08.2019**, come da segnalazione allegata dell'Amministratore ammonta ad € 1869,75.

Il **Consuntivo 01.09.2019-31.08.2020** ammonta a € 284,08 circa.

Sempre secondo quanto comunicato dall'Amministratore, allo stato attuale, **nel Condominio non sono presenti morosità importanti e non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.**

Al momento della vendita sarà necessario effettuare un aggiornamento degli importi condominiali a debito.

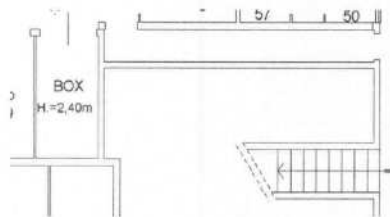
3. SITUAZIONE CATASTALE/EDILIZIA

3.1 Identificazione catastale (Fg. 17 – Mapp. 61 – Sub. 188) e Coerenze BOX

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **BOX** : FOGLIO 17 - MAPPALE 61 - SUBALTERNO 188 - CATEGORIA C/6
- CLASSE 4 - CONSISTENZA 18 mq. - SUPERFICIE CATASTALE MQ. 18 - RENDITA CATASTALE € 55,78.
- Indirizzo catastale: **Via Caduti di NASSIRIYA n. 8 - Piano S1**
- Intestazione catastale:
- _____ - nato a _____ Codice Fiscale _____
Proprietario al 100%
- Derivante da **Variazione del 09.11.2015** – per **inserimento in visura dei dati di superficie**
- Derivante da **Variazione di Classamento del 24.05.2005**
- Derivante da **Variazione Toponomastica del 30.06.2004**
- Derivante da **Costituzione del 24.05.2004**



Stralcio planimetria catastale

COERENZE da Nord in senso orario e salvo errori e come meglio in fatto:

BOX: Box al Sub. 189 – corsello comune di accesso – parti comuni – box di proprietà terzi.

È stata verificata la correttezza dei dati identificativi catastali.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali riportati nella visura storica e nell'atto di provenienza e quelli riportati negli Atti di Pignoramento.

Pratiche edilizie – Post '67

L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data successiva al 01 settembre 1967.

Da ricerche esperite presso gli Uffici tecnici il complesso residenziale di via Caduti di Nassiriya 8, nonché da quanto riportato nell'Atto di Provenienza, si rileva quanto segue:

- **Convenzione Urbanistica** Rep. 161461/16111 del 26.05.2001 – Atto Notaio dr. Brambilla – trascritta alle Conservatorie/Milano 2 il 13.06.2001 ai nn. 61862/40182, con la quale Società CHIARA EDIFICATRICE MILANESE SRL veniva autorizzata ad edificare i terreni sui quali è stato successivamente edificato il complesso residenziale di che trattasi.
- **Concessione Edilizia** n. 11 – PG 26744 del 24.09.2001
- **Richiesta di Certificazione di Agibilità** presentata in data 08.11.2004 – Atti PG 23620 – successivamente integrata il 23.11.2004 – Atti PG 24872 – in data 22.11.2004 – PG Atti 27267 – ed in data 28.12.2004 – Atti 27687.
- **Certificato di Agibilità** PG 5766 del 08.03.2007 - allegato

Non sono state reperite altre indicazioni in merito a specifiche pratiche edilizie relative al Box oggetto di stima.

L'atto di provenienza cita servitù condominiali che non comportano limiti nel prezzo e vendita del bene.

Dall'esame della documentazione storica catastale si evince che **il complesso venne catastalmente costituito il 30.06.2004**, data risultante dalla planimetria rasterizzata "ultima planimetria in atti catastali" richiesta dalla scrivente.

La scrivente si riserva, comunque, di produrre eventuale documentazione tecnica integrativa se resa disponibile dal Comune successivamente al deposito della perizia.



3.2 Verifica rispondenza Stato di fatto/Planimetria catastale

BOX:

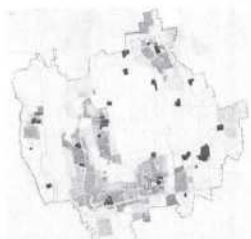
Lo stato di fatto rilevato risulta essere conforme rispetto alla planimetria catastale.

3.3 Eventuale regolarizzazione (Comune/Catasto)

Nessuna. Il bene oggetto di stima è conforme allo stato di fatto.

Situazione urbanistica

- **PGT** (Piano di Governo del Territorio) – Comune di PESCHIERA BORROMEO.
- Il bene risulta **conforme** all'attuale PGT.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

3.4.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

3.4.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

3.4.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno



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

3.5.1 TRASCRIZIONE A FAVORE:

ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 26.07.2007 – Notaio Lorenzo TURCONI

Trascritto a Milano 2 il 01.08.2007 ai nn. 65834/125039

A favore di _____ - Contro _____

Prezzo indicato nell'Atto: € 25.300

3.5.2 ISCRIZIONE CONTRO:

DECRETO INGIUNTIVO del 25.07.2011 – Tribunale Monza - Rep. 3467

Trascritto a Milano 2 il 05.08.2011 ai nn. 95652/22117

A favore di _____ - Contro: _____

Annotazione N. 23865 del 28.11.2018 per restrizione beni

3.5.3 ISCRIZIONE CONTRO:

DECRETO INGIUNTIVO del 08/05/2010 – Tribunale di Milano - Rep. 18246 - trascritto il 15/11/2011 a Milano 2 ai nn. 129904/27669,

A favore di _____ - Contro _____

Annotazione N. 23865 del 28.11.2018 per restrizione beni

3.5.4 ISCRIZIONE CONTRO:

DECRETO INGIUNTIVO del 06/12/2012 – Tribunale di Ravenna - Rep. 1714 - trascritto il 19/12/2012 a Milano 2 ai nn. 125007/21171,

A favore di _____ - Contro _____

Annotazione N. 23865 del 28.11.2018 per restrizione beni

3.5.5 ISCRIZIONE CONTRO:

DECRETO INGIUNTIVO del 05/12/2012 – Tribunale di Ravenna - Rep. 2331 - trascritto il 02/01/2013 a Milano 2 ai nn. 269/11,

A favore di _____ - Contro _____

Annotazione N. 23865 del 28.11.2018 per restrizione beni

3.5.6 ISCRIZIONE CONTRO:

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/04/2014 – Tribunale di Milano - Rep. 50352 - trascritto il 30/07/2014 a Milano 2 ai nn. 50352/72194,

A favore di _____ - Contro _____

3.5.7 I tre limitazioni d'uso

Nessuna



4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

4.1 Attuale proprietario:

L'unità immobiliare venne **acquistata in data 26.07.2007** dal

Valore dichiarato in atto Euro 25.300.

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietaria fino al 25.07.2007:

Intestatarî dall'impianto meccanografico: CHIARA EDIFICATRICE MILANESE SRL - costituzione del 24.05.2004

I dati sopra descritti, sono stati desunti dalle ispezioni ipo-catastali, dall'atto di provenienza, nonché dalla Relazione Notarile del 20.10.2014 - Notaio dott.ssa Francesco CASARINI - depositata in atti.

5. VALUTAZIONE

5.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

5.2 Fonti di informazione

- Uffici del Catasto
- Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Ufficio del Registro
- Ufficio Tecnico del Comune di PESCHIERA BORROMEO
- Offerte immobiliari sui portali di Internet



- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2020 - PESCHIERA BORROMEO - ZONA D1 - Periferica San Felice/San Bovio - BOX: min €/ m² 950 - max €/ m² 1.300

Valori OMI 2020/2

Comune PESCHIERA BORROMEO
Zona OMI D1/Periferica/SAN FELICE, SAN BOVIO

| Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i+R/P) | |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|-------|
| Tipologia edilizia | Stato | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 1.450 | 1.750 |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1.800 | 2.550 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1.300 | 1.450 |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1.500 | 1.800 |
| Box | Normale | 950 | 1.300 |
| Laboratori | Normale | 600 | 750 |
| Magazzini | Normale | 500 | 600 |
| Negozi | Normale | 1.150 | 1.400 |
| Uffici | Normale | 1.400 | 1.750 |
| Ville e villini | Normale | 1.600 | 1.900 |
| Ville e villini | Ottimo | 1.950 | 2.450 |

- **Comparazione vendite in zona:** Box (unità in vendita)

| |
|---|
| Box singolo - vendita € 19.500: €/ m ² 1.200 ca. - Unità in vendita in Via Nassiriya 6 |
| Box singolo - vendita € 21.000: €/ m ² 1.400 ca. - Unità in vendita in Via Nassiriya 6 |
| Box singolo - vendita € 18.500: €/ m ² 1.150 ca. - Unità in vendita in Via Gramsci 19 |
| Box singolo - vendita € 23.000: €/ m ² 1.300 ca. - Unità in vendita in Via Nassiriya snc |
| Box singolo - vendita € 20.000: €/ m ² 1.100 ca.- Unità in vendita in Via Nassiriya snc |
| VALORE MEDIO RILEVATO (OMI/VENDITE): €/ m² 1.200/1.400 circa |



5.3 Calcolo del valore di mercato

| descrizione | Sup. comm. (m ²) | Valore (€/m ²) | Valore complessivo |
|-------------|------------------------------|----------------------------|--|
| BOX | 18,00 | 1.400,00 | € 25.200 circa in cifra tonda € 25.000 Considerato a corpo ed a mq. |

Il valore tiene principalmente conto dell'ubicazione semi-periferica dell'unità immobiliare, in una zona ben servita ed in fase di riqualificazione, nonché delle caratteristiche costruttive del fabbricato e del relativo stato manutentivo, nonché della vicinanza a Milano ed agli altri comuni limitrofi.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

5.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

| | |
|--|-------------|
| Valore di mercato | € 25.000,00 |
| Spese di regolarizzazione (eventuale allineamento Comune/Catasto) | ===== |
| Riduzione del valore del 5% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per rimborso a forfait di spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | -€1.250,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: Anno 2019 | € 1.869,75 |
| Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: Anno 2020 | € 284,08 |
| Totale spese insolte: Debito all'attualità (Agosto 2021) – da verificare esatti conteggi aggiornati al momento della vendita presso lo studio dell'Amministratore | € 2.463,00 |
| In corso Spese straordinarie già approvate – recupero 110% in fase definizione | € ===== |



**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova- spese condominiali non
dedotte: € 23.750,00**

IN CIFRA TONDA € 23.000,00 – a corpo

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero": € 23.000

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato": =====

*Il valore stimato è al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i
beni valutati, a corpo e non a misura – spese condominiali non pagate, non dedotte.*

Alla data del sopralluogo (27 Gennaio 2020) il **BOX** risultava essere **utilizzato
dall'Esecutato prevalentemente per il deposito di oggetti e materiali vari.**

Nessun contratto di locazione è stato acquisito presso i competenti Uffici Finanziari ed in
merito la scrivente si è confrontata con il Custode Giudiziario che esporrà le proprie
risultanze a seguito di ulteriori ispezioni effettuate.

Lo stato di fatto rilevato risulta **essere conforme** rispetto alla planimetria catastale.

Milano, 27 Settembre 2021

L'ESPERTO incaricato
Arch. Anita SCHIVO



Arch. Anita SCHIVO

pag. 13 di 14



SCHEDA RIASSUNTIVA DEL BENE

RGE 1513/2012 riunita a RGE 1177/2014

L'unità immobiliare di che trattasi, posta in Comune di **PESCHIERA BORROMEO (Milano)**, fa parte di un complesso residenziale di tipo civile – denominato **RESIDENZA QUADRIFOGLIO 4 – COMPARTO 5** - sito in via **Caduti di NASSIRIYA n. 8** è situata in zona semi-periferica, discretamente servita, a circa 15 km da Milano, nelle immediate vicinanze di viale **ABRUZZI**, viale **UMBRIA**, via **VENETO** e strada della **PESTAZZA**.

Il Comune di Peschiera Borromeo è, altresì, compreso tra i territori di Pioltello, Segrate, Pantigliate, Rodano Millepini, Mediglia e San Donato Milanese. Il suo territorio conta una popolazione di circa 23.000 abitanti, aggiornata al 2019

Trattasi di **BOX** situato in **Complesso residenziale di recente realizzazione, denominato Quadrifoglio 4 – Comparto 5** - in **PESCHIERA BORROMEO - via Caduti di NASSIRIYA – civico 8 – Piano S1**.

L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data successiva al 01 settembre 1967.

Da ricerche esperite presso gli Uffici tecnici il complesso residenziale di via Caduti di Nassiriya 8, nonché da quanto riportato nell'Atto di Provenienza, si rileva quanto segue:

- **Convenzione Urbanistica** Rep. 161461/16111 del 26.05.2001 – Atto Notaio dr. Brambilla – trascritta alle Conservatorie/Milano 2 il 13.06.2001 ai nn. 61862/40182, con la quale Società **CHIARA EDIFICATRICE MILANESE SRL** veniva autorizzata ad edificare i terreni sui quali è stato successivamente edificato il complesso residenziale di che trattasi.
- **Concessione Edilizia** n. 11 – PG 26744 del 24.09.2001
- **Richiesta di Certificazione di Agibilità** presentata in data 08.11.2004 – Atti PG 23620 – successivamente integrata il 23.11.2004 – Atti PG 24872 – in data 22.11.2004 – PG Atti 27267 – ed in data 28.12.2004 – Atti 27687.
- **Certificato di Agibilità** PG 5766 del 08.03.2007 - allegato

Non sono state reperite altre indicazioni in merito a specifiche pratiche edilizie relative all'unità oggetto di stima.

L'atto di provenienza cita servitù condominiali che non comportano limiti nel prezzo e vendita del bene.

Dall'esame della documentazione storica catastale si evince che **il complesso venne catastalmente costituito il 30.06.2004**, data risultante dalla planimetria rasterizzata "ultima planimetria in atti catastali" richiesta dalla scrivente.

La scrivente si riserva, comunque, di produrre eventuale documentazione tecnica integrativa se resa disponibile dal Comune successivamente al deposito della perizia.

Lo stato di fatto rilevato risulta essere conforme rispetto alla planimetria .



SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 18 circa

| descrizione | Sup. comm. (m ²) | Valore (€/m ²) | Valore complessivo |
|-------------|------------------------------|----------------------------|--|
| BOX | 18,00 | 1.400,00 | € 25.200 circa in cifra tonda € 25.000 Considerato a corpo ed a mq. |

I BOX sono esclusi dalla Certificazione Energetica in quanto privi di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (27.01.2020) il BOX risultava essere **in utilizzo all'Esecutato**.

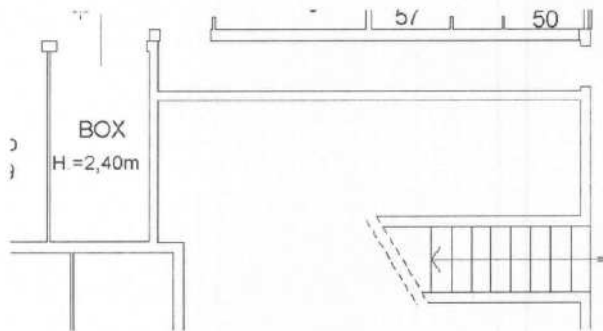
Nessun contratto di locazione è stato acquisito presso i competenti Uffici Finanziari ed in merito la scrivente si è confrontata con il Custode Giudiziario che esporrà le proprie risultanze a seguito di ulteriori ispezioni effettuate.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **BOX** : FOGLIO 17 - MAPPALE 61 - SUBALTERNO 188 - CATEGORIA C/6 - CLASSE 4 - CONSISTENZA 18 mq. - SUPERFICIE CATASTALE MQ. 18 - RENDITA CATASTALE € 55,78.
- Indirizzo catastale: **Via Caduti di NASSIRIYA n. 8 - Piano S1**
- Intestazione catastale:
- _____ - Codice Fiscale
- _____ - Proprietario al 100%
- Derivante da **Variazione del 09.11.2015** - per inserimento in visura dei dati di superficie
- Derivante da **Variazione di Classamento del 24.05.2005**
- Derivante da **Variazione Toponomastica del 30.06.2004**
- Derivante da **Costituzione del 24.05.2004**

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - BOX S1

(conforme allo stato di fatto)



Dott. Anita SCHIVO

ARCHITETTO

Consulente Tecnico Tribunale Civile e Penale di Milano
Esperto Collegio Lombardo Consulenti
Certificatore energetico
Mediatore professionale

COERENZE

BOX: Box al Sub. 189 – corsello comune di accesso – parti comuni – box di proprietà terzi.

È stata verificata la correttezza dei dati identificativi catastali.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali riportati nella visura storica e nell'atto di provenienza e quelli riportati negli Atti di Pignoramento

VALORE :

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero": € 23.000

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato": € =====

Milano 27.09.2021

Arch. Anita SCHIVO

