

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

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

RGE 869/2022

LOTTO 1

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

BOX

Unità immobiliari in: NERVIANO p.zza della Vittoria n. 14 Piano S1;



LOTTO 1

(box)

beni in: **NERVIANO (MI)**
p.zza della Vittoria n. 14 piano: S1

DATI SINTETICI

Dati Catastali

Box

Nerviano (MI) p.zza della Vittoria n. 14 piano S1
Categoria: **C/6** [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio **7**, particella **519**, subalterno **40**

Stato occupativo

In uso all'esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si

Criticità da segnalare

nessuna

Prezzo al netto delle decurtazioni

| | |
|------------------------|--------------------|
| da libero quota 1/1: | € 20.000,00 |
| da occupato quota 1/1: | € 17.000,00 |

LOTTO 1

(box)

beni in: **NERVIANO (MI)**
p.zza della Vittoria n. 14 piano: S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Nerviano p.zza della Vittoria n. 14 in fabbricato facente parte di ampio complesso edilizio.

CORPO BOX

posto al piano S1;

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per 1/1

----- sede in Legnano (MI) C.F. -----

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Nerviano come segue (all. 1)

Proprietà per 1/1

----- sede in Legnano (MI) C.F. -----

dati identificativi:

foglio **7**, particella **519**, subalterno **40**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; sup. cat. Tot. 19 m²;

indirizzo: Nerviano p.zza della Vittoria n. 14, piano S1;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario: intercapedine; altra u.i.u.; corsello comune di manovra; altra u.i.u..

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Nerviano p.zza della Vittoria n. 14

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: linee Z601-Z603-Z606-Z619

Collegamenti autostradali: a circa 6,2 Km A7 svincolo Lainate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

In Comune di Nerviano p.zza della Vittoria n. 14 in complesso residenziale:

- struttura: in cemento armato;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale e carroia: cancelletto ad apertura automatizzata indi rampa e corsello;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

BOX

- sita al piano S1
- accesso: portone basculante in lamiera preverniciata e forata
- pavimento: in cemento con finitura al quarzo;
- pareti e plafone: non intonacate e non imbiancate;
- punto luce presente;
- condizioni generali: ottime.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente dal titolare della Società eseguita che ha dichiarato di averli nella disponibilità della stessa.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutata (all. 3).

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti (all. 4) a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) che fa stato fino al 17/10/2022, si evince:

- Atto notarile pubblico di Fusione di Società per incorporazione a rogito Dott.ssa Fresca Fantoni Carla, Notaio in Milano, del 23/06/2006 rep.19248, (all. 5) trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 29/06/2006 al n. 52840 di formalità; favore: ----- con sede in Legnano (MI) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro----- con sede in Nerviano (MI) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. De Carli Paolo, Notaio in Milano, del 15/12/2003 rep.48536, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 08/01/2004 al n. 852 di formalità; favore: ----- con sede in Nerviano (MI) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: ----- con sede in filano per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà della società ----- con sede in Milano, ad essa pervenuti in forza di scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Dott. De Carli Paolo, Notaio in Milano, del 03/03/1989 rep.26356/3204, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14/03/1989 al n. 16814 di formalità.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 4**) a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) che fa stato fino al 17/10/2022, si evince:

- **IPOTECA GIUDIZIALE n. 13573 del 28/07/2015** a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Presso Avv. Sestini, P.tta Guastalla 11, Milano) e contro: ----- nato a ----- il -----, ----- nata a ----- il -----; per Euro 140.000,00 di cui Euro 125.105,96 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Milano, in data 29/06/2015 rep.15396.
 - Risulta a margine della presente:
Annotazione di riduzione di somma annotata il 04/03/2020 ai n. 6544 di formalità –
- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 13481 DEL 28/06/2016** favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Piazza Gae Aulenti N. 3 Tower A - Milano (MI)) e contro: ----- nato a ----- il -----, ----- nata a ----- il -----; per Euro 50.000,00 di cui Euro 43.238,58 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Milano, in data 01/08/2015 rep.24071.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 19951 DEL 04/09/2017** favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viale Dell'Innovazione 1/B - Milano) e contro: ----- con sede in Legnano (MI); per Euro 214.419,06 di cui Euro 107.209,53 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 31/08/2017 rep.10245/6817.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 86629 DEL 14/09/2022** favore: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. C/0 AVV. GIORGIA RANZI - MILANO, VIA CASORETTO 32) e contro: ----- con sede in Legnano (MI), ----- nato a ----- il -----, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Di Milano, in data 29/07/2022 rep.21184.
- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato (**all. 6**) non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Pozzi e Morlacchi sito in via Emanuele Filiberto 1 Parabiago (MI) che non è stato possibile contattare.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena si avranno notizie.

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.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

6.3. Certificazioni energetiche

Non necessaria.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Nerviano si sono potuti estrarre i seguenti atti che si allegano (**all. 7**):

- Concessione Edilizia n. 113/1998 del 16/08/1999
- Concessione Edilizia in Sanatoria PG n. 28505 del 27/09/2002
- Agibilità PG 33676 del 02/12/2004 formatasi per silenzio assenso
- Tavole grafiche.

7.1. Conformità edilizia e regolarizzazioni:

Al sopralluogo i beni risultavano conformi agli atti di fabbrica.

7.2. Conformità catastale e regolarizzazioni

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla scheda catastale del 23/07/2002.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998

| destinazione corpo "A" | U.M. | sup. lorda | coeff. | superficie omogeneizzata |
|------------------------|----------------|----------------------|--------|----------------------------|
| box | m ² | 19,2 | 100% | 19,2 |
| | | 19,2 | | 19,2 |
| | | m ² lordi | | m ² 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 dei beni 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

- Catasto di Nerviano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Nerviano

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 1° semestre 2023
 Comune: Nerviano
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Box: valore mercato prezzo min./max 850,00/1.100 (€/mq)

9.4. Valutazione:

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Box | C/6 | 19,2 | € 1.100,00 | € 21.120,00 |
| | | | | € 21.120,00 |

Adegamenti 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 | € 21.120,00 |
| • riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi | -€ 1.056,00 |
| • regolarizzazioni edilizie/catastali | € 0,00 |
| • debiti condominiali | n.n. |
| | <hr/> |
| valore LOTTO al netto delle decurtazioni | € 20.064,00 |
| | <hr/> |

9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO

| | |
|--|--------------------|
| BOX | |
| NERVIANO (MI) p.ZZA DELLA VITTORIA n. 12 P S1 | |
| foglio 7 particella 519 subalterno 40 | |
| Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" quota 1/1: | € 20.000,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato" quota 1/1: | € 17.000,00 |
| ===== | |
| <p>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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p> | |

10.GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non facilmente divisibile.

12.CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata 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: 02/02/2024



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello a Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) Atti edilizi