

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 887/2020 - 873 /2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina TRENTINI**

Aggiornamento parziale dei lotti 1-9 e integrazione con lotti 10-11
della relazione del 10/06/2021 di cui al n RG 887-20

all. 6 copia privacy **RELAZIONE DI STIMA in Bollate loc. Cassina Nuova**

via Praga nn. 3 e 5,

LOTTO 1: piena proprietà di box singolo

LOTTO 2: piena proprietà di box singolo

LOTTO 3: piena proprietà di box singolo

LOTTO 4: piena proprietà di box singolo

LOTTO 5: piena proprietà di box singolo

LOTTO 6: piena proprietà di box singolo

LOTTO 7: piena proprietà di box singolo

LOTTO 8: piena proprietà di box singolo

LOTTO 9: piena proprietà di box singolo

via Ada Negri nn. 2 e 4

LOTTO 10: piena proprietà di magazzino

LOTTO 11: piena proprietà di box triplo



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

Frazione: Cassina Nuova

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: tutti i normali servizi urbani (scuola, piccole attività commerciali, ufficio postale, supermercato ecc.)

Principali collegamenti pubblici: a 500 m. fermate autobus con linea Z130 (Bollate – Senago);

Collegamento alla rete stradale provinciale e regionale: a circa 1 Km Strada dei Giovi, a 2 km sp n 46 Rho-Monza

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale a destinazione residenziale edificato alla fine degli anni Settanta del Novecento in cinque lotti. Il complesso edilizio si compone di 3 corpi di fabbrica e una autorimessa interrata comune a tutti gli edifici.

Si accede al piano interrato tramite rampa in cemento antisdrucchiolo larga circa 4 m. I box sono serviti da un unico corsello largo circa 6 m. e altezza utile di circa m. 2,10.

L'autorimessa è stata oggetto di un'importante manutenzione straordinaria nel 2019 per l'adeguamento alla normativa antincendio.

- struttura: c.a.;
- facciate: rivestimento in mattoni faccia a vista, parapetti in cemento pieno;
- accesso: da strada si accede da via Praga 3/5 e da via Ada Negri 2/4, tramite passo carraio chiuso da cancello con apertura comandata a distanza;
- ascensore: non presente;
- impianto riscaldamento: non presente;
- portineria: no;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il box identificato al sub. 704 (n. 20 nella numerazione condominiale) ha dimensioni regolari, altezza di circa m. 2,10 (circa 1,95 sotto saracinesca), è profondo circa m. 4,95 e largo circa m. 2,60.

- pareti: al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- infissi : saracinesca in acciaio zincato con apertura manuale,;
- imp. elettrico: punto luce e presa elettrica con impianto a vista;
- imp. termico: no;
- altezza dei locali: m. 2,10 circa;
- condizioni generali: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati in frazione Cassina Nuova, Le zone limitrofe sono residenziali. Il traffico è locale.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 12/11/2020 a firma della dr.ssa Raffaella Caputo notaio in Milano, in atti RG 887-20 e dalla certificazione notarile sostitutiva del 17/10/2023 in atti RG 873/23, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano, visura per immobile e per nominativo ([REDACTED]) alle date del 07 e 08/06/2021, visure per nominativo ([REDACTED]) in data 09/03/2024, si evince quanto segue:

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

– **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

– **Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

– **Iscrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

– **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/09/2023 rep. 23752 trascritto il 02/10/2023 - Registro Particolare 90647 Registro Generale 129823 contro [REDACTED] [REDACTED] deceduta a Venezia in data 25/03/2017 e per essa avv. Caterina Barbiero nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio via Ada Negri 2/4 di Bollate

Pignoramento del 17/07/2020 rep. 9919 trascritto il 24/09/2020 - Registro Particolare 64499 Registro Generale 102257 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] + 10

– **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Sull'unità immobiliare sono trascritte/iscritte altre 14 formalità di nessun rilievo per detta unità, in quanto causate dalla erronea iniziale inclusione di esse nell'atto di fusione a rogito notaio Piergaetano Marchetti rep. 17.822 del 27/01/2004, trascritto a Milano 2 il 12/05/2004 ai nn.

62288/33253.

La errata inclusione è riportata nel quadro 'D' della trascrizione del 07/07/2006 ai nn. 107058/56006 relativa all'atto del 22/06/2006 in autentica notaio Giacosa Renato rep. 47709/7481, nel quale le società interessate 'Aurora Assicurazioni Spa', 'Glenbrookoperare Srl' e 'Lupicata Srl' riconoscevano la errata inclusione nei loro atti delle predette unità e dichiaravano espressamente le stesse di proprietà di [REDACTED] (si veda all. 7).

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Antonini Davide – Studio Flad che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: complessivamente alla proprietà sono attribuiti 138 millesimi (110 + 14 + 14)

Nota: si osserva che nelle tabelle condominiali mediamente ad un box corrispondono 12 o 14 millesimi e che alla proprietà oggetto di causa è attribuita una quota sensibilmente maggiore.

6.1. Spese di gestione condominiale

Condominio Praga. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020: circa € 50 (nel consuntivo le proprietà per cui causa sono indivise, si è fatto quindi riferimento ad altra unità di analoga dimensione)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per la proprietà indivisa da consuntivo 2020 negli anni si è sommato un debito di circa 11.000 euro (originato più di due anni fa), nel condominio non sono presenti altre morosità significative

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna segnalata

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: i lavori di ristrutturazione del piano interrato per l'adeguamento alla normativa vigente hanno generato un debito con un ente creditizio rispetto al quale è in corso di accettazione una proposta di rientro a saldo e stralcio

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 insolite 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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Bollate e risulta conforme agli strumenti pianificatori sia dell'epoca della sua costruzione che a quelli attuali.

E' stata inviata richiesta di accesso agli atti al Comune di Bollate al nr°195/21 prot.13058 del

25/03/21, sono stati effettuati gli accessi agli atti nelle date del 11/05, 25/05/2021 e colloqui con i tecnici nelle date del 18/05, 01/06/2021

L'area compresa tra le vie Praga – Corridoni – Ada Negri sono state oggetto di un Piano di Lottizzazione (convenzione Vaita di Concina & C del 17/01/1980) e successivo rilascio di concessioni. I beni oggetto di relazione sono inseriti nei lotti 3, 4 e 5. I box sono stati edificati abusivamente e in seguito condonati con pratiche presentate in periodi diversi.

7.1. Pratiche edilizie (all. 4):

- Concessione edilizia per nuova costruzione residenziale (LOTTO 3), pratica n. 332/77 del 15/07/1977 prot. 8728
Abitabilità non presente
- Concessione edilizia per sistemazioni esterne, pratica n. 108/83 del 29/03/1983 prot. 5876.
- Concessione edilizia in sanatoria, pratica n. C219/94 del 01/03/1995 prot. n. 5368 per la costruzione di n. 8 box auto interrati
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), pratica n. 75/2016 del 15/04/2016 prot. 15528. Manutenzione straordinaria per adeguamento antincendio (risanamento cementi armati ammalorati, posa intonaci protettivi, nuove aperture di aerazione e filtri a prova di fumo)

7.2. Conformità edilizia:


Unità immobiliare conforme, fatto salvo il ritiro del provvedimento per il quale andranno corrisposti i diritti di segreteria e apposta una marca da bollo in solido tra le unità sanate (complessivi € 154,94 + 16)

7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare conforme ad eccezione dell'altezza interna indicata nella scheda catastale (h 2.20 nella scheda, in fatto h 2.10)

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005  DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0		14
		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 di sicurezza.

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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione. L'Agenzia del territorio da alcuni mesi consente anche di effettuare ricerche sul valore dichiarato per immobili venduti negli ultimi due anni, prendendo a riferimento un intorno urbano. Un'altra indagine è stata condotta sulle proposte di vendita attualmente pubblicizzate per immobili posti nella medesima zona urbana.

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) e Prezzi dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Bollate

Fascia/Zona: Semicentrale/CASCINA NUOVA, CASCINA DEL SOLE
box

Valore di mercato prezzo min. 700 / prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Comune di BOLLATE - C06 13 m2 - Compravendita di pertinenza del Marzo 2020

Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 15.000 €

Quota trasferita 100% (Immobile posto entro una distanza di 200 mt)

Ampliando la ricerca con un raggio di 700 mt. si rilevano ulteriori n. 5 vendite di box con prezzi medi intorno ai 12.000 / 15.000 euro Sono però presenti anche n. 2 box venduti per circa 6.000 euro

Eventuali immobili con caratteristiche analoghe pubblicizzati nel periodo

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data rilevazione: 01/06/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78639759/>

Descrizione: località Cassina Nuova, box di dimensioni leggermente inferiori

Prezzo richiesto: 12.900

Date le rilevazioni di cui sopra, considerata la posizione, i recenti lavori di manutenzione straordinaria ma anche la dimensione piuttosto piccola si ritiene congruo un prezzo di 12.000 €

9.3. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	14,0	€ 786,00	€ 11.000,00
				€ 11.000,00

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 006	€ 11.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 550,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio calcolate forfettariamente	-€ 100,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 10.350,00
arrotondato	€ 10.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 8.000,00

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

unità immobiliare non divisibile, si potrà valutare la divisione del compendio immobiliare

CRITICITA' DA SEGNALARE Lotto 6

- I millesimi di proprietà condominiale sono attribuiti con quota indivisa alle unità immobiliari oggetto di perizia.
- Sono presenti 14 formalità ipotecarie trascritte per errore

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale