

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 593/2023

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

Custode giudiziario: **AVV. LAURA SCARRONE**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY
BOX SITO IN RHO (MI) Via GORIZIA 30



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in RHO (MI) Via Gorizia 30

Categoria: C/6 – autorimessa

Dati Catastali: foglio 23, particella 444, subalterno 19

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero intero: € 34.500,00

*da occupato: €

Giudizio di divisione

Criticità da segnalare

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001
APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Rho, Località Mazza di Rho box ad uso autorimessa privata al piano interrato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1: xxx

1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(allegati 1,2,3,4,)

CORPO: A

Intestati:

xxx

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 23, particella 444, subalterno 19**

dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza mq.53, superficie catastale mq.53, rendita €281,93.

Indirizzo: RHO- Via Gorizia 30- Piano S1

Dati derivanti da:

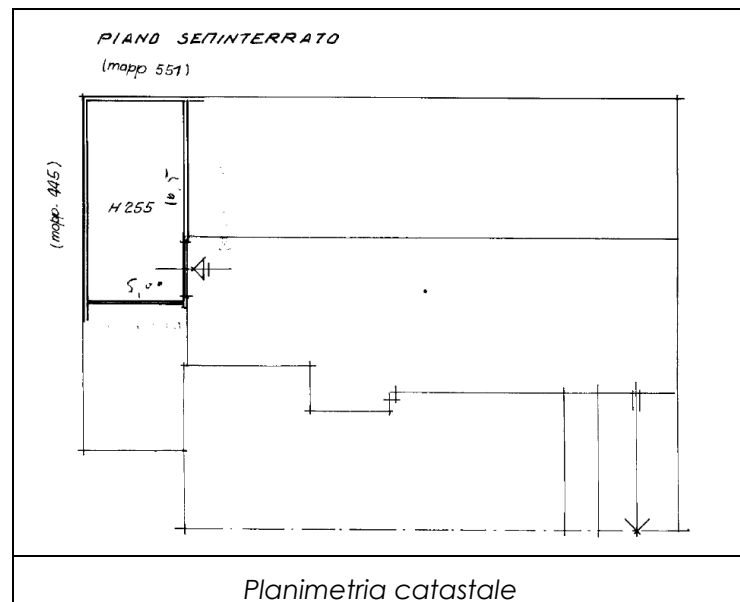
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 19/09/2013 Pratica n. MI0467409 in atti dal 19/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 89392.1/2013)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO (n. C02421/1990)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze (come da atto del 10.04.2001):

zona comune d'accesso ai box, box al subalterno 18, mappale 445, mappale 551, box al subalterno 20 ed ancora zona comune d'accesso ai box sino a chiusura.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.3. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di RHO

Fascia/zona: periferica (Mazza di Rho)

Destinazione: mista

Tipologia prevalente: residenziale/terziario

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, chiesa Parrocchiale e oratorio, Azienda Ospedaliera G. Salvini

Principali collegamenti pubblici: linee autobus Z122- 5

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Comparto box a cielo aperto retrostante fabbricato residenziale con accesso da rampa carraia con cancello carraio su Via Gorizia.

- Facciata: intonaco
- accesso su strada: cancello in ferro con apertura con telecomando
- condizioni generali fabbricato esterno autorimesse: scarse
- condizioni generali del fabbricato residenziale: normali;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box di grandi dimensioni con accesso attraverso serranda basculante in alluminio verniciata con apertura manuale.

Alla data del sopralluogo 8.02.24 si è potuto rilevare che il box è pieno di manufatti e presenta alcuni scrostamenti dovuti a infiltrazioni di acqua a soffitto e sulle pareti, provenienti dal piazzale soprastante. Si sono rilevati puntelli di rinforzo. (vedere nota al punto 6 informazioni condominiali)

Nelle immagini di seguito riportate è evidente lo stato di manutenzione scarso del box e delle facciate del comparto.



2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica prevalentemente residenziale

2.5. Certificazioni energetiche

No

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Reperita dichiarazione conformità impianto elettrico comune (all.6)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l'8.02.24 alla presenza del marito della Debitrice

3.2. Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta l'Agenzia delle Entrate ha inviato Comunicazione che non risultano contratti di locazione (**all. 5**)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 10.04.2001 ad oggi

In forza di atto di fusione di compravendita xxx

4.2. Precedenti proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 27.02.1992 al 10.04.2001

In forza di atto compravendita xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile a firma xxx del 13.07.2023 depositata implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (**all. 10**) alla data del 12.02.2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

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

.....

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

l'area condominiale al mappale 444 del foglio 23 è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore della Società xxx o aventi causa, per l'accesso al mappale 551 dello stesso foglio, come meglio precisato nell'atto trascritto presso i Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 il 15.01.1986 al numero 6368 registro generale d'ordine.

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria stipulata da xxxx

Capitale €55.000- ipoteca €110.000.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08.06.23 rep.xxxx

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxx che a seguito delle informazioni richieste ha inviato le tabelle (**all. 7-8-9**) da cui sono state tratte le informazioni qui di seguito riportate:

millesimi: 27,850

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa €270,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa € €540,00

Posizione debitoria per il bene: €3.385,63

Cause in corso: non presenti

L'amministratore in relazione ad eventuali spese straordinarie ha evidenziato che:

"l'immobile oggetto della perizia presenta gravi infiltrazioni proveniente dalla strada soprastante. In data 28/09/2023 è stato affidato incarico ad un tecnico per la valutazione dello stato di fatto, la redazione di computo metrico delle opere necessarie all'eliminazione dell'infiltrazione ed alla sistemazione dei danni subiti. Ad oggi non sono stati deliberate opere in merito. In data 19/12/2023 il condominio ha deliberato di posizionare una stazione radio base per la telefonia mobile su richiesta di un gestore telefonico. Il contratto con la società INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A non è ancora stato firmato. Il contratto avrà durata di 6 anni rinnovabile di ulteriori 6 anni. Il canone di locazione pattuito è di Euro 18.000,00 annuali."

-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 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

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di RHO:

Azzonamenti PRG 1: Zone prevalentemente residenziali e zone per verde attrezzato

Classe paesaggistica 4 sensibilità paesaggistica elevata

Fattibilità geologica con consistenti limitazioni

Descr. Geologica 3d Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

La scrivente in data 10.01.2024 ha inviato richiesta di visura degli atti di fabbrica prot. 2226/2024 e l'Ufficio tecnico ha inviato la seguente documentazione in formato digitale (allegati 12-13-14-15):

Concessione edilizia 173/1980 del 25.02.1981a per l'esecuzione dei lavori per la costruzione di un fabbricato d'abitazione e negozi

Concessione per variante 173/1980/1 del 11.06.1984

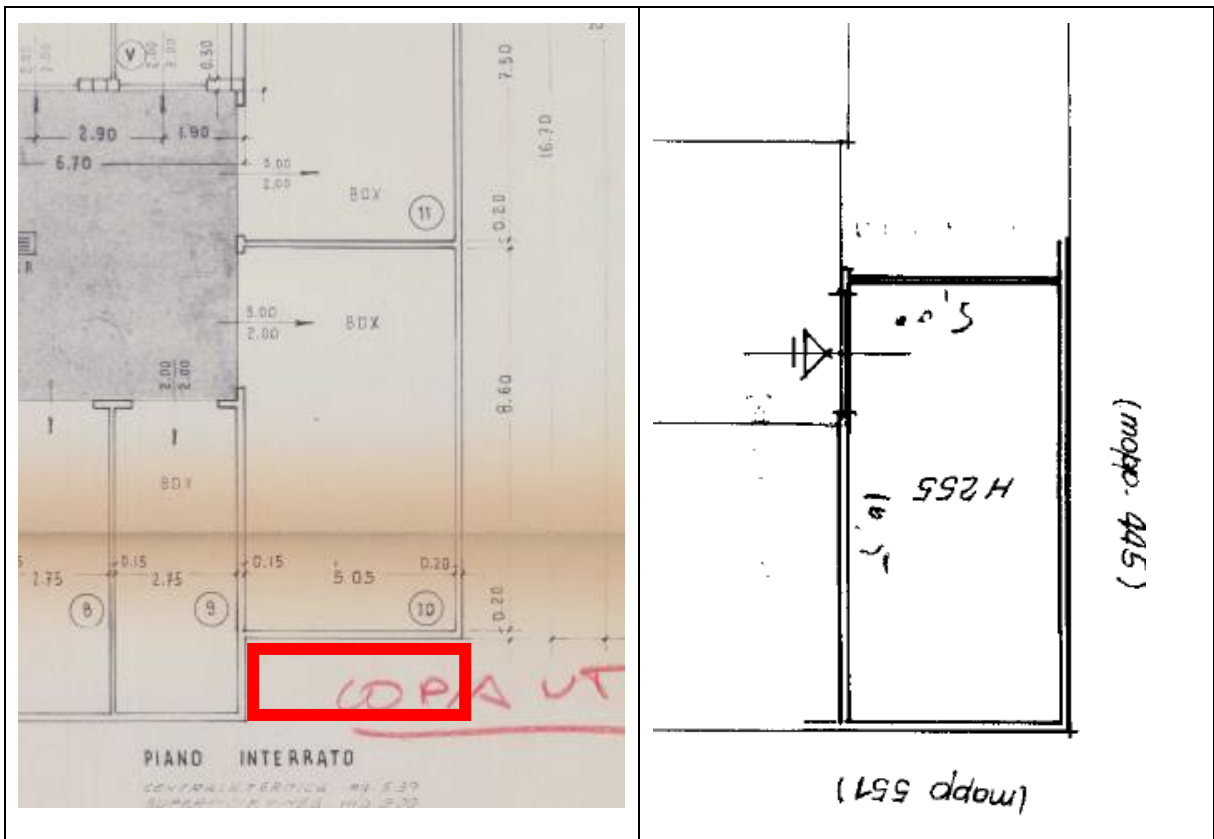
Certificato di agibilità 18/2008 (14/2008) del 14.05.2008

Si allegano anche pratica cementi armati e dichiarazione conformità impianti (allegati 16-17)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme ai contenuti delle concessioni

differenze riscontrate: nelle tavole allegate alla concessione l'autorimessa è quotata e le misure interne riportate sono: 5.05x8.60, l'autorimessa attuale risulta due metri più lunga.



Nelle immagini sopra esposte è evidenziata l'autorimessa come rappresentata nella tavola allegata alla concessione edilizia e nella planimetria catastale.

In rosso la scrivente ha evidenziato la difformità tra lo stato di fatto che risulta conforme ai contenuti della scheda catastale e difforme dai contenuti della tavola della Concessione.

Al fine di ripristinare l'iter autorizzativo a livello edilizio risulta necessario predisporre pratica a sanatoria che evidenzia la maggior consistenza dell'autorimessa.

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 1.500,00 a euro 2.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 2.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

7.3. Conformità catastale

la planimetria catastale depositata al NCEU risulta conforme allo stato attuale del box.

8. SUPERFICIE COMMERCIALE

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata con il rilievo effettuato in loco dalla scrivente.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per

quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
autorimessa	56,00	1,00	56,00
Totale arrotondato			56,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 8.02.2024).

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

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in data 12.02.24)

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dai siti per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare, in questo caso le unità immobiliari sono site nello stesso complesso.

1) frazione Mazzo di Rho

Via Togliatti autorimessa mq. 14 €12.000 - €/mq.857

Via Sartirana autorimessa mq.13 €10.000 - €/mq. 769

Via Togliatti autorimessa Mq. 14 €11.500 - €/mq.821

Via sartirana autorimessa mq. 26 €28.000 - €/mq.1.076

Via Togliatti autorimessa mq. 13 €7.900- vendita giudiziaria

I prezzi rilevati sono compresi tra €/mq.769 e €/mq. 1.076

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – Periferica- RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate RHO
 RHO PERIFERIA
 PASSIRANA
 TERRAZZANO
 MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA
 (1° semestre 2023)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2300	7,7	9,2
Abitazioni civili	Normale	1500	1800	6	7,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1400	4,9	5,8
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1950	5,9	7,7
Box	Normale	700	1200	3,2	5,5
Ville e villini	Normale	1450	1800	5,7	7,5
Ville e Villini	Ottimo	1900	2400	7,4	9,2
Magazzini	Normale	450	750	2,8	4,8
Negozi	Normale	1000	1500	6	9
Uffici	Normale	1050	1600	5,5	8,2
Uffici strutturati	Normale	1400	1850	6,7	9,4
Capannoni industriali	Ottimo	600	900	3,5	5,5
Capannoni tipici	Ottimo	650	1000	3,8	5,8
Laboratori	Normale	550	750	3,2	5

che individua quotazioni per abitazioni civili in stato normale da €/mq.700 a €/mq. 1.200. Prezzi allineati con le offerte acquisite

9.3. Valutazione LOTTO 001

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

+ ubicazione

+ livello di piano

-condizioni di manutenzione

-necessità ristrutturazione e opere condominiali a causa infiltrazione dal piazzale

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare descritta nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- **il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:**

descrizione	Cat. Catast.	sup. comm.	Valore mq.	valore complessivo	valore di diritto e quota
autorimessa	C6	56	€ 700,00	€ 39.200,00	
Totale Arrotondato				€39.000,00	

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 1	€39.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€1.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€2.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€34.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 QUOTA ½ al netto delle decurtazioni libero arrotondato	

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 CONGRITA CANONE LOCAZIONE

11. GIUDIZIO DI DIVISIONE

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

no

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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 posta ordinaria.

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: 15 febbraio 2024

l'Esperto Nominato
Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

- 1) Atto provenienza
- 2) Visura storica catastale
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetria catastale
- 5) Comunicazione Agenzia Entrate
- 6) Dichiarazione conformità impianto elettrico
- 7) Regolamento condominio
- 8) Situazione versamenti
- 9) Comunicazione amministratore
- 10) Elenco sintetico formalità
- 11) Rilievo fotografico
- 12) Concessione 1980
- 13) Concessione variante
- 14) Agibilità
- 15) Tavola grafica concessione
- 16) Conformità impianti
- 17) Cementi armati
- 18) Perizia privacy