

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 742/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

BOX AUTO in RHO - Via Don Luigi Bettinetti n. 87



INDICE SINTETICO - LOTTO U

Dati Catastali

Bene in: RHO (MI) Via Bettinetti n. 87.

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio **18**, particella **1453**, subalterno **8**.

Stato occupativo

Al sopralluogo: LIBERO.

“Si valuta libero al decreto di trasferimento”

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 30.000,00



LOTTO U

(n. 1 box auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di RHO (MI) - Via Don Luigi Bettinetti n. 87, box auto al piano sotterraneo S1.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di _____
con sede in _____ - Via _____, Codice Fiscale e Partita Iva: _____.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di RHO (MI) come segue: (all. 1)

Intestato: _____ (CF: _____)

Sede in _____

Dritto di Proprietà per **1/1**

Dati identificativi dal 19/05/2016 - Immobile attuale:

Comune di RHO (MI) - **fg. 18 part. 1453 sub. 8**

Indirizzo: VIA DON LUIGI BETTINETTI n. SNC Piano S1

Rendita: Euro 148,95

Categoria: C/6, Classe: 6, Consistenza 28 mq

Superficie Catastale totale: 34 mq

1.4 Coerenze

del box:

nord: scala comune, corridoio comune, altra u.i.u. terrapieno;

est: terrapieno;

sud: altra u.i.u.;

ovest: corsello comune.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di RHO

Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA

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: sede del Municipio ad una distanza di circa 500 m, Parco Villa Visconti Banfi ad una distanza di circa 650 m, Chiesa San Vittore a circa 500 m, farmacia, banche e scuole di vario grado nel raggio di 1 km.

Principali collegamenti pubblici: a circa 1 km fermata autobus Z122, a circa 1,1 km stazione FS.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km svincolo Rho-Fiera.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (all. 2)

Edificio costruito nel secondo decennio del 2000, composto da quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato destinato ad autorimesse private.

- struttura: c.a.;
- copertura: falde inclinate;
- facciate: per lo più intonacate di bianco, porzioni aggettanti rivestite con gres porcellanato effetto ceppo di Grè;
- accesso: in alluminio bianco e vetri;
- scala interna: a tre rampe con gradini rivestiti in granito;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Box identificato al Sub 8:

- pareti: al grezzo;
- pavimenti: battuto di cemento;
- porta d'accesso: basculante in alluminio non verniciato, non elettrificata;
- impianto elettrico: presente;
- impianto riscaldamento: NON presente;
- superficie calpestabile: 28 mq
- altezza interna: circa 2,40 m
- condizioni: ottime.

Osservazioni:

nessuna



2.4 Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Rho, nella provincia a nord-ovest di Milano, ad una distanza di circa 20 km dal centro del capoluogo lombardo. La zona è per la maggior parte a destinazione residenziale e commerciale. La zona è centrale ed è dotata di tutti i principali servizi.

2.5 Certificazioni energetiche

Non necessita di certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna documentazione è stata reperita

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 27/06/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene tramite accesso forzato con la sostituzione della serratura, si è potuto constatare che il box auto risulta essere occupato da oggetti di varia natura tipo arredi e biciclette.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta alcun contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente la società debitrice quale dante causa, come verificato tramite la richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in data 22 giugno 2022 (**all. 3**).

Per questo motivo il bene si considera "Libero al decreto di Trasferimento".

4 PROVENIENZA (**all. 4**)

4.1 Attuale proprietà

- Dal 23/04/2015 ad oggi

_____ (C.F. _____) - proprietà per la quota di 1/1,

in forza di Compravendita di terreno edificabile per notaio Paolo De Martinis rep. 115189 racc. 29754 del 23/04/2015, registrato a Milano il 24/04/2015 al n. 13257 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri di Milano 2 in data 24/04/2015 ai nn. reg. gen 37665 reg. part. 24904.

4.2 Precedenti proprietari

- Dal 06/08/2014 al 24/04/2015

_____ (C.F. _____) - proprietà per la quota di 1/1,



in forza di Compravendita di Terreno per notaio Paolo De Martinis rep. 111850 racc. 27582 del 06/08/2014, registrato a Milano 6 il 04/09/2014 al n. 23947 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei registri di Milano 2 in data 04/09/2014 ai nn. reg. gen. 79706 reg. part. 55111.

Con questo atto la _____ acquista i terreni siti nel comune di Rho – Via Bettinetti ed identificati al foglio 18, p.lla 1293 e p.lla 1294 che verranno successivamente sostituiti dall'ente urbano identificato al foglio 18 p.lla 1453.

- Dal 18/01/1995 al 04/09/2014 (ante ventennio)

_____ nat_ a _____ il _____ (C.F. _____), proprietà per la quota di 1/1

- quanto alla quota di comproprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ in forza di successione legittima in morte del sig. _____, nato a _____ il _____ e deceduto il _____ la cui denuncia di successione è stata presentata all' Ufficio del registro di Rho in data 13/03/1967 al n. 83 vol. 109 e trascritta a Milano 2 in data 05/07/1967 ai nn. 40210/30062, e successivo consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte della signora _____ nata a _____ il _____ avvenuta in data _____;
- e per l'intero in forza di atto di divisione in data 18/01/1995 per notaio Giuseppe Garbaginati n. 125842/9334 di rep. registrato a Rho il 31/01/1995 al n. 116 serie 1/V, trascritta a Milano 2 in data 08/02/1995 ai nn. 11482/7268.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Gaia Martinez Notaio in Bergamo alla data del 15/07/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 5**) alla data del 05/09/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note: Nessuna

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



- **Trascrizioni**

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO atto giudiziario del 07/10/2020 rep. 2303 trascritto a Milano 2 il 12/10/2020 ai nn. reg. gen. 110952, reg. part. 70275,

in favore: _____ con sede in _____ (), CF. _____,

contro: _____ con sede in _____ (), C.F. _____.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Rho identificato al Foglio 18, p.lla 1453, sub. 8, autorimessa in Via Lura n. –

Presente Annotazione n. 12330 del 15/06/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Il fabbricato è suddiviso in sole quattro abitazioni, non esiste un condominio costituito, per questo motivo non esistono spese condominiali sospese.

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

Nessuna

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di Via Bettinetti n. 87 è stato costruito durante il secondo decennio del 2000.

Esso risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Rho in TUC - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

Per la costruzione della palazzina ad uso civile abitazione in Rho – Via Bettinetti n. 87, sono state presentate e reperite le seguenti pratiche edilizie:



- Permesso di Costruire n. C35/2014 rilasciato in data 19 febbraio 2015;
- S.C.I.A. in Variante n. S655/2015 presentata in data 29/12/2015 al prot. gen. n. 68708;
- Richiesta di rilascio Certificato di Agibilità pratica AG67/2016 alla quale il Comune di Rho ha risposto con il DINIEGO a causa della mancata realizzazione dell'impianto fotovoltaico previsto in progetto.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box auto risultava conforme all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune.
Conforme dal punto di vista edilizio.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il box auto in oggetto risultava conforme catastalmente.

7.4 Regolarizzazione

Non è necessaria lacuna regolarizzazione.

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 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Box auto - sub. 8

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	30,0	100%	30,0
		30,0		30,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima



La sottoscritta, in qualità di 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.

9.2 Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Provincia: Milano

Comune: Rho

Fascia/Zona: Centrale/Cimitero, Borsi, Stazione, Volta

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

TIPOLOGIA BOX

Stato conservativo: Normale

Valore mercato (€/mq) Min. 1.000,00 / Max. 1.400,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO U

Box auto - sub. 8

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C/6	30,0	€ 1.050,00	€ 31.500,00
				€ 31.500,00

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 U	€ 31.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	€ 29.925,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO U al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 29.925,00
arrotondato	€ 30.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO U al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

Si omette visto che l'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette visto che l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

La sottoscritta Arch. Valentina Pirone 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 la sottoscritta 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: 19/09/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Edilizia

