

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 893 /2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: **piena proprietà di box** pag. 1

LOTTO 2: **piena proprietà di posto auto** pag. 11

in Rozzano (MI) loc. Valleambrosia, Via Monte Grappa n. 2



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

LOTTO 1 - INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Rozzano Via Monte Grappa n. 2

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 1, particella 259, subalterno 38,

Stato occupativo

Occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 28.000,00

2 DESCRIZIONE DEI BENI

.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: residenza / mista

Tipologia prevalente: edifici residenziali di due-tre piani, servizi, piccoli capannoni

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, chiesa, piccole attività commerciali, supermercato, giardinetti ecc.)

Principali collegamenti pubblici: autolinee 201 e 328; ingresso tangenziale A7 a circa 1 km;

.2. Caratteristiche descrittive esterne

A parte di edificio condominiale di sei piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box. Il complesso è stato edificato all'inizio degli anni Duemila.

- struttura: c.a.;
- facciate: rivestite con piastrelle e intonacate;
- accesso: tramite rampa e area condominiale con cancello elettrico su via Monte Grappa;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: assente;
- impianto videosorveglianza: assente;
- condizioni generali dello stabile: Lo stabile si presenta in buone condizioni, però si segnala che al piano interrato nel corsello dei box, l'intradosso del solaio presenta alcune tracce di umidità

.3. Caratteristiche descrittive interne

Box doppio di forma irregolare posto al piano interrato e identificato al n. 17 nella numerazione condominiale. Il box si sviluppa in senso longitudinale per una profondità di circa m. 10,40 e larghezza variabile da m. 2,40 all'accesso, m. 2,67 in prossimità dei pilastri, m. 3,00 nella parte posteriore. Il box è alto circa m. 2,47 (circa m. 2,20 sotto saracinesca). Larghezza del corsello circa m. 6,00

- pareti: blocchi di cemento;
- pavimenti: rivestimento in piastrelle 40x40;
- infissi : saracinesca in acciaio con apertura manuale, presente griglia di aerazione su bocca di lupo;
- imp. elettrico: presente illuminazione e presa elettrica, impianto a vista;
- imp. termico: no;
- altezza dei locali: m. 2,47 circa;
- condizioni generali: buone

.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è ubicato a nord del centro di Rozzano e della Tangenziale Ovest, in zona residenziale mista.

.5. Certificazioni energetiche:

non ricorre il caso

.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente certificazione impianto elettrico condominiale e centrale termica

.7. Certificazioni di idoneità statica

non reperita in ambito peritale e comunque non richiesta nel Comune di Rozzano

3 STATO OCCUPATIVO

.1. Detenzione del bene

Sopralluogo congiunto con il custode nominato effettuato il 12/06/2023, il box è occupato senza titolo e all'accesso si presentava ingombro di cose inoltre era presente un autoveicolo.

.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate ricevuta in data 13/06/2023

4 PROVENIENZA (all. 2)

.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di **compravendita** atto in autentica dot. GUARINO IVANO di Milano Repertorio 38936/4337 del 29/01/2004 trascritto a Milano 2 in data 09/02/2004 - Registro Particolare 8373 Registro Generale 15562

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquista in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale con sede in Torino CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ditta cancellata in data 17/03/2004

Contro Immobiliare Leonardo srl in liquidazione, sede in Milano cf 11692760157

Per il diritto di proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni

.1. Precedenti proprietari

- Alla società Immobiliare Leonardo srl in liquidazione, sede in Milano cf 11692760157 i beni sono pervenuti in maggiore consistenza con atto di compravendita a rogito Dot. GUARINO IVANO di Milano Repertorio 28636 del 18/12/2000, trascritto il 22/12/2000 - Registro Particolare 83129 Registro Generale 121653, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile e per soggetto in data 28/08/2023 si evince:

.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**

servitù perpetua di uso esclusivo a carico di una porzione di giardino condominiale di cui al foglio 1 part. 259 sub. 2 atto in autentica dot. GUARINO IVANO di Milano Repertorio 41194/4628 del 09/09/2004 trascritto a Milano 2 in data 17/09/2004 - Registro Particolare 69725 Registro Generale 132165

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca legale iscritta il 24/01/2011 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 6724 derivante da atto amministrativo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Repertorio 39/6811 del 20/01/2011

a favore di EQUITALIA ESATRI SPA sede Milano, contro l'esecutato

Importo € 100.791,78 a garanzia di € 50.395,89

Grava sull'intero

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta il 29/08/2018 - Registro Particolare 20601 Registro Generale 112786 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Repertorio 12600/6818 del 27/08/2018

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma, contro l'esecutato

Importo € 185.134,38 a garanzia di € 92.567,19

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 20/08/2022 rep. 21721 trascritto il 30/09/2022 - Registro Particolare 91906 Registro Generale 136229 contro l'esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Condominio Leonardo sede Rozzano (MI).

- **Altre trascrizioni**

Ordinanza di applicazione di misure cautelari personali e reali emessa dal tribunale di Roma in data 16/02/2021 rep. 19327/2020 su richiesta della Guardia di Finanza, trascritta a Milano 2 in data 03/03/2021 - Registro Particolare 18622 Registro Generale 27869, a favore di Ministro delle Finanze, Roma CF 80193210582

Trascrizione annotata in data 13/04/2021 - Registro Particolare 7700 Registro Generale 50254 (Lotto 2 - posto auto) e Registro Particolare 7701 Registro Generale 50255 (Lotto 1 - box) a seguito di decreto di restituzione di cose sequestrate emesso dal Tribunale di Roma in data 22/03/2021 rep 19327/2020

.3. Eventuali note/osservazioni

- nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'STUDIO MAGLI' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 8,62/1000 come da tabella condominiale

.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2022: circa € 280 per L1

Spese condominiali non pagate: circa € -5.351 per L1 a fine gestione 2022. Per l'intero condominio l'insoluto nella gestione precedente è di circa € 8.000, l'unica posizione critica è quella oggetto della presente procedura

Eventuali spese straordinarie deliberate con rate non scadute: lavori straordinari per rifacimento parapetti balconi e rifacimento impianto citofonico (lavori già eseguiti, importo complessivo per i due lotti circa euro 5000)

Si segnala la presenza di un fondo di riserva del condominio al quale i condomini partecipano in base ai millesimi di proprietà

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

Si evidenzia 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.

.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna rilevata

.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune e risulta

conforme agli strumenti pianificatori.

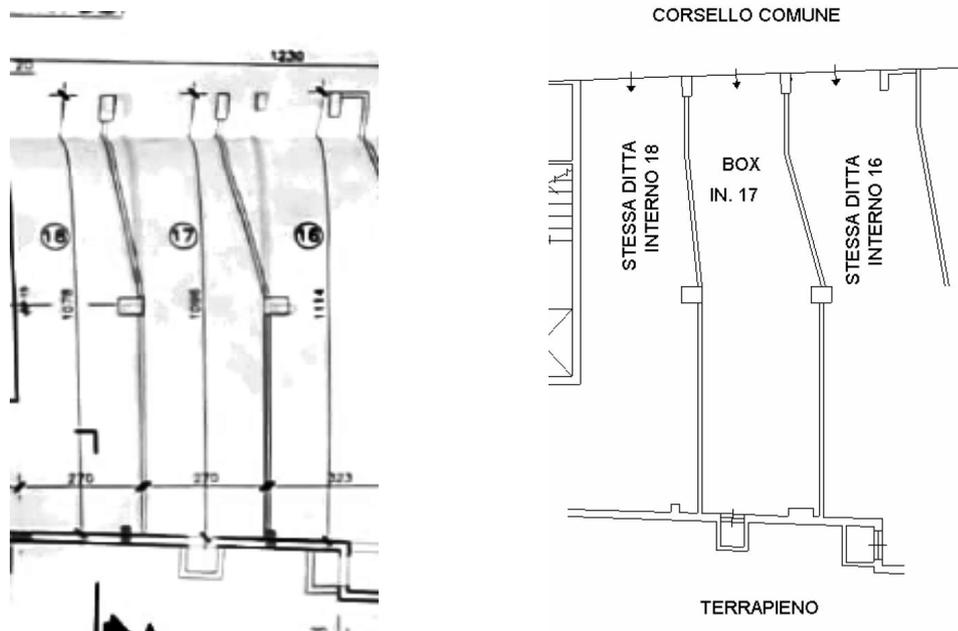
E' stata presentata la richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 21/06/2023, in data 27/06/2023 è stato effettuato l'accesso agli atti.

.1. Pratiche edilizie :

- D.I.A. per demolizione e ricostruzione prot. 36337 del 22/11/2000 P.E. 4404/2000,
- Variante con D.I.A. prot. 4391 del 05/02/2002
- Variante con D.I.A. prot. 20720 del 20/06/2003
- richiesta di Certificato di Agibilità prot. 24278 del 16/07/2003

.2. Conformità edilizia:

I disegni allegati all'ultima variante differiscono rispetto alla scheda catastale depositata e a quanto in fatto, la giacitura dei muri che delimitano il box è leggermente diversa.



Estratto dalla D.I.A. prot. 20720 del 20/06/2003 e dalla scheda catastale

Le discrepanze rilevate sono ammissibili rispetto al titolo abilitativo ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001 (Tolleranze costruttive):

Infatti sono annoverate tra le discrepanze ammissibili –che quindi non costituiscono violazione edilizia– ogni parametro delle singole unità immobiliari o dell'intervento nel suo complesso, che differisca ma sia contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo e le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e che non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Inoltre la "minima entità" come specificato nella Circolare dell'Emilia Romagna del 5 giugno 2018 non è da intendersi riferita al numero o alla (non) sistematicità di tali difformità, ma all'assenza di un interesse pubblico al loro ripristino. Anche numerose difformità che non incidono sull'agibilità sono da ricomprendere.

A fronte di quanto sopra le discrepanze rilevate e evidenziate non costituiscono violazione edilizia.

.3. Conformità catastale

Conforme

8 CONSISTENZA

.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:

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

9 STIMA

.1. Criterio di stima

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.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

.3. Valutazione LOTTO 001

Si acquisiscono i valori relativi a compravendite in zona.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio – ultimi pubblicati

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Rozzano

Fascia/Zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Box stato cons. normale prezzo min. 800 / prezzo max. 1150 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e maggio 2023. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione cata-

stale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione. Sono state rilevate le seguenti compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (categoria catastale C6 superficie dai 20 ai 30 mq) e ricadenti nella medesima zona urbana (zona compresa tra il naviglio, il Lambro e l'autostrada):

Valori dichiarati nelle compravendite – Agenzia delle Entrate

cat	data	mq	prezzo €	€/mq	per 30 mq	adeguamento data	prezzo aggiornato
C6	apr-23	22	22.500,00 €	1.022,73 €	30.681,82 €	- €	30.681,82 €
C6	nov-22	23	30.000,00 €	1.304,35 €	39.130,43 €	- €	39.130,43 €
C6	mar-21	23	22.500,00 €	978,26 €	29.347,83 €	2.445,65 €	31.793,48 €
C6	nov-20	21	17.000,00 €	809,52 €	24.285,71 €	2.023,81 €	26.309,52 €
C6	dic-20	30	25.000,00 €	833,33 €	25.000,00 €	2.083,33 €	27.083,33 €
C6	giu-19	25	20.000,00 €	800,00 €	24.000,00 €	1.297,30 €	25.297,30 €
media				824,70 €	24.740,97 €		25.833,10 €
media ultimi tre anni				1.101,78 €	33.053,36 €		33.868,58 €

Valutazioni bollettino Agenzia delle Entrate per box a Rozzano in zona periferica (Valleambrosia, Quinto Stampi, Ponteseosto, Rorriggio)					
cat	semestre	minimo €/m	massimo €/m	medio €/m	variazione risp ultimi pubblicati
box	2-2022	800	1150	975	-
box	1-2021	700	1100	900	1,08
box	2-2020	700	1100	900	1,08
box	1-2019	750	1100	925	1,05

Annunci immobiliari				
cat	mq	prezzo	zona	piano
box	18	22.500,00 €	stessa zona	PT
box	14	12.000,00 €	Quinto Stampi	S1
box	20	9.000,00 €	Quinto Stampi	S1
box	30	25.000,00 €	Quinto Stampi	S1

Dai dati rilevati si osserva la tendenza ad un innalzamento dei prezzi degli ultimi tre anni, che è maggiore nella zona di riferimento (compresa tra il naviglio, il Lambro e l'autostrada) rispetto a quello rilevato dall'Agenzia delle Entrate nell'insieme dell'area periferica di Rozzano. Cautelativamente si opera una media dei valori medi rilevati e si stima un valore a corpo di euro 30.000,00

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.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box doppio	C6	30,0		€ 30.000,00

.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 001	€ 30.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 560,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 27.940,00
arrotondato	€ 28.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 23.000,00

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

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

ALLEGATI LOTTO 1

- 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
- 9) Bollettino Agenzia delle Entrate

LOTTO 2 - INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Rozzano Via Monte Grappa n. 2

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 1, particella 259, subalterno 45

Stato occupativo

libero

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 9.000,00

LOTTO 2

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

.5. Descrizione del bene

In Comune di Rozzano (MI) località Valleambrosia, Via Monte Grappa n. 2, al piano terreno nel cortile condominiale, posto auto.

.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1

Di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni (da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

.1. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (all. 7)

Intestati:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 1 Particella: 259 Sub.: 45**

dati classamento:

cat. C/6 classe 2 consistenza 12 m² Sup. cat.: 12 m² R.C. Euro 29,75

Indirizzo: VIA MONTE GRAPPA n. 2 interno 24, piano: T;

Partita: --

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 19/06/2003 Pratica n. 558178 in atti dal 19/06/2003

Mappali Terreni Correlati: Foglio 1 - Particella 259

Scheda catastale: prof. n. 000558178 del 19/06/2003

.1. Coerenze

Da nord, in senso orario: passaggio comune, area spazzatura, part. 216, sub 44

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

- nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: residenza / mista

Tipologia prevalente: edifici residenziali di due-tre piani, servizi, piccoli capannoni

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, chiesa, piccole attività commerciali, supermercato, giardinetti ecc.)

Principali collegamenti pubblici: autolinee 201 e 328; ingresso tangenziale A7 a circa 1 km;

.2. Caratteristiche descrittive esterne

A parte di edificio condominiale di sei piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box. Il complesso è stato edificato all'inizio degli anni Duemila.

- struttura: c.a.;
- facciate: rivestite con piastrelle e intonacate;
- accesso: tramite passaggio condominiale, con cancello elettrico su via Monte Grappa;
- ascensore: --;
- portineria: assente;
- riscaldamento: assente;
- impianto videosorveglianza: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

.3. Caratteristiche descrittive

Posto auto singolo interno all'area condominiale delimitata da recinzione e cancello elettrico. Dimensioni di circa m. 465 x 280.

Il posto è identificato da strisce a terra e confina con il muro di limite del condominio e con un muretto basso che circonda l'area rifiuti.

- pavimenti: blocchetti autobloccanti;
- imp. elettrico: no;
- imp. termico: no;
- altezza dei locali: -
- condizioni generali: buone

.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è ubicato a nord del centro di Rozzano e della Tangenziale Ovest, in zona residenziale mista.

.5. Certificazioni energetiche:

non ricorre il caso

.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente certificazione impianto elettrico condominiale e centrale termica

.7. Certificazioni di idoneità statica

non reperita in ambito peritale e comunque non richiesta nel Comune di Rozzano

3 STATO OCCUPATIVO

.1. Detenzione del bene

Sopralluogo congiunto con il custode nominato effettuato il 12/06/2023, il posto auto risultava libero.

.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate ricevuta in data 13/06/2023

4 PROVENIENZA (all. 2)

.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** XX

In forza di **compravendita** atto in autentica dot. GUARINO IVANO di Milano Repertorio 41618/4724 del 03/11/2004 trascritto a Milano 2 in data 15/11/2004 - Registro Particolare 86310 Registro Generale 164281

Il sig. XX acquista in qualità di persona fisica

Contro Immobiliare Leonardo srl in liquidazione, sede in Milano cf 11692760157

Per il diritto di proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni

.1. Precedenti proprietari

- Alla società Immobiliare Leonardo srl in liquidazione, sede in Milano cf 11692760157 i beni sono pervenuti in maggiore consistenza con atto di compravendita a rogito Dot. GUARINO IVANO di Milano Repertorio 28636 del 18/12/2000, trascritto il 22/12/2000 - Registro Particolare 83129 Registro Generale 121653, contro XX e XX

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano per immobile e per soggetto in data 28 e 31/08/2023 si evince:

.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**

servitù perpetua di uso esclusivo a carico di una porzione di giardino condominiale di cui al foglio 1 part. 259 sub. 2 atto in autentica dot. GUARINO IVANO di Milano Repertorio 41194/4628 del 09/09/2004 trascritto a Milano 2 in data 17/09/2004 - Registro Particolare 69725 Registro Generale 132165

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca legale iscritta il 24/01/2011 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 6724 derivante da atto amministrativo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Repertorio 39/6811 del 20/01/2011

a favore di EQUITALIA ESATRI SPA sede Milano, contro l'esecutato

Importo € 100.791,78 a garanzia di € 50.395,89

Grava sull'intero

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta il 29/08/2018 - Registro Particolare 20601 Registro Generale 112786 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Repertorio 12600/6818 del 27/08/2018

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma, contro l'esecutato

Importo € 185.134,38 a garanzia di € 92.567,19

Grava sull'intero

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 20/08/2022 rep. 21721 trascritto il 30/09/2022 - Registro Particolare 91906 Registro Generale 136229 contro l'esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Condominio Leonardo sede Rozzano (MI).

• **Altre trascrizioni**

Ordinanza di applicazione di misure cautelari personali e reali emessa dal tribunale di Roma in data 16/02/2021 rep. 19327/2020 su richiesta della Guardia di Finanza, trascritta a Milano 2 in data 03/03/2021 - Registro Particolare 18622 Registro Generale 27869, a favore di Ministro delle Finanze, Roma CF 80193210582

Trascrizione annotata in data 13/04/2021 - Registro Particolare 7700 Registro Generale 50254

(Lotto 2 - posto auto) a seguito di decreto di restituzione di cose sequestrate emesso dal Tribunale di Roma in data 22/03/2021 rep 19327/2020

.3. Eventuali note/osservazioni

- nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'STUDIO MAGLI' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,3/1000 come da tabella condominiale

.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2022: circa € 70

Spese condominiali non pagate: circa € 798 a fine gestione 2022. Per l'intero condominio l'insoluto nella gestione precedente è di circa € 8.000, l'unica posizione critica è quella oggetto della presente procedura

Eventuali spese straordinarie deliberate con rate non scadute: lavori straordinari per rifacimento parapetti balconi e rifacimento impianto citofonico (lavori già eseguiti, importo complessivo per i due lotti circa euro 5000)

Si segnala la presenza di un fondo di riserva del condominio al quale i condomini partecipano in base ai millesimi di proprietà

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

Si evidenzia 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.

.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna rilevata

.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata la richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 21/06/2023, in data 27/06/2023 è stato effettuato l'accesso agli atti.

.1. Pratiche edilizie :

- D.I.A. per demolizione e ricostruzione prot. 36337 del 22/11/2000 P.E. 4404/2000,

- Variante con D.I.A. prot. 4391 del 05/02/2002
- Variante con D.I.A. prot. 20720 del 20/06/2003
- richiesta di Certificato di Agibilità prot. 24278 del 16/07/2003

.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare conforme

.3. Conformità catastale

Conforme

8 CONSISTENZA

.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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	13,0	100%	13,0
		13,0 mq. lordi		13 mq. commerciali

9 STIMA

.1. Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

.3. Valutazione LOTTO 001

Nelle offerte di vendita online non si sono individuati posti auto,

Si acquisiscono i valori relativi a compravendite in zona, sia tramite le tabelle pubblicate dall'Agenzia delle Entrate sia dai *valori dichiarati nelle compravendite e pubblicati sempre*

dall'Agenzia delle Entrate.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio – ultimi pubblicati

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Rozzano

Fascia/Zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Box stato cons. normale prezzo min. 800 / prezzo max. 1150 (Euro/mq)

Tenuto conto che nelle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate non c'è distinzione tra box e posto auto dal momento che sono identificati dalla medesima categoria catastale, si acquisisce il valore più basso di 800 Euro/mq.

800 x 13 mq = 10.400 valore arrotondato: € 10.000

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.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box doppio	C6	13,0		€ 10.000,00

.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 001	€ 10.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 140,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 9.360,00
arrotondato	€ 9.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 7.500,00

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

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

ALLEGATI LOTTO 2

- 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
- 9) Bollettino Agenzia delle Entrate

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo e-mail/posta.

La presente relazione si compone di 19 pagine oltre copertina e allegati

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: 02/09/2023

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco