

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 853/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Rho (Mi)

Appartamento: Viale Italia n. 47

Posto auto scoperto: Via Acquedotto n. 14



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A:**

Beni in: Rho (Mi) Viale Italia n. 47 Piano 1-2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 18, particella 761, subalterno 720 graff. particella 762, subalterno 716

Corpo B:

Beni in: Rho (Mi) Via Acquedotto n. SNC

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa]

Dati Catastali: foglio 18, particella 1424

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Corpo A: nessuno

Corpo B: nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni**Corpo A – B:**

da libero: € 146.500,00

da occupato: € -----



LOTTO 001

(Appartamento piano secondo sottotetto + posto auto scoperto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** al piano secondo (sottotetto), composto da tre locali oltre servizi (ripostiglio, disimpegno e bagno), a cui si accede tramite **vano scala** di proprietà al piano primo, con ingresso da un ballatoio comune; è compresa la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli enti comuni dei fabbricati, quali previsti dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio vigente (ed in particolare sulle aree cortilizie di pertinenza dei fabbricati, come indicate nell'atto di provenienza del 05.04.2011).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXX nato a Aulla (MS) il 20.07.1941 CF: XXXXXXXXXXXX - dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta vedovo della sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 19.05.1942 CF: XXXXXXXXXXXX e deceduta il 21.08.2017 (matrimonio contratto in data 14.02.1970 a Rho - atto n. 42 trascritto in data 24.02.1970).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho (Mi) come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXX** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 18, part. 761, sub. 720, graffata alla part. 762, sub. 716**

dati classamento: Categoria A3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 74 mq. (totale escluse aree scoperte 74 mq.), Rendita € 382,18

indirizzo: Viale Italia n. 47 Piano 1-2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 13/06/2014 Pratica n. MI0277119 in atti dal 13/06/2014 (n. 48405.1/2014);
- Variazione del 13/06/2013 Pratica n. MI0309196 in atti dal 13/06/2013 fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 50702.1/2013).

****Proveniente dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: fg. 18, part. 761, sub. 716-717 e fg. 18, part. 762, sub. 708****

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- del vano scala piano primo: Viale Italia; altra unità immobiliare mapp. 761 sub. 718; ballatoio comune mapp. 761 sub. 719; altra unità immobiliare mapp. 761 sub. 715;



- dell'appartamento piano secondo (sottotetto): Viale Italia; altra unità immobiliare mapp. 761 sub. 718; cortile comune mapp. 761; altra unità immobiliare mapp. 762 sub. 709; proprietà mapp. 757.

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **posto auto scoperto** al piano terra, di pertinenza del Corpo A (come dichiarato nell'atto di provenienza del 29.04.2011 – compravendita a XXXXXXXXXXX), avente accesso da Via Acquedotto n. 14; è compresa la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli enti comuni dei fabbricati, quali previsti dall'art. 1117 c.c. e dal regolamento di condominio vigente (ed in particolare sulle aree cortilizie di pertinenza dei fabbricati, come indicate nell'atto di provenienza del 05.04.2011).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXX nato a Aulla (MS) il 20.07.1941 CF: XXXXXXXXXXX - dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta vedovo della sig.ra XXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 19.05.1942 CF: XXXXXXXXXXX e deceduta il 21.08.2017 (matrimonio contratto in data 14.02.1970 a Rho – atto n. 42 trascritto in data 24.02.1970).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho (Mi) come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXX** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 18, part. 1424**

dati classamento: Categoria C6, Classe 5, Consistenza 18 mq., Superficie catastale totale 18 mq., Rendita € 81,81

indirizzo: Via Acquedotto n. SNC Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 21/01/2012 Pratica n. MI0040147 in atti dal 21/01/2012 (n. 4171.1/2012);
- Variazione del 21/01/2011 Pratica n. MI0047417 in atti dal 21/01/2011 modifica identificativo (n. 3827.1/2011).

Situazione precedente:

* dati identificativi: fg. 18, part. 1420, sub. 1 Categoria C6, Classe 5, Consistenza 16 mq., Rendita € 72,72

indirizzo: Via Acquedotto n. SNC Piano T



Dati derivanti da:

Variazione del 03/12/2010 Pratica n. MI0984372 in atti dal 03/12/2010 unità afferenti edificate su area urbana (n. 77287.1/2010)

* dati identificativi: fg. 18, part. 1122 Categoria F1

indirizzo: Via Acquedotto Piano T

Dati derivanti da:

Frazionamento e fusione del 24/04/2001 Pratica n. 427517 in atti dal 24/04/2001 (n. 18013.1/2001)

Proveniente dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente: fg. 18, part. 761, sub. 703-704 e fg. 18, part. 1122

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- del posto auto scoperto: box mapp. 763 sub. 705; mapp. 767; Via Acquedotto; cortile mapp. 1422.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Rho è un comune della città metropolitana di Milano in Lombardia, con una superficie di circa 22 kmq. per una popolazione di circa 50.600 abitanti, sito a circa 14 km. a nord-ovest del centro di Milano, bagnato a sud dal fiume Olona e attraversato dai suoi affluenti Bozzente e Lura, oggi in parte interrati nel territorio comunale; confina con Arese, Cornaredo, Lainate, Milano, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese e Settimo Milanese e risulta composto dalle frazioni di Lucernate, Mazzo, Passirana, Terrazzano.

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: nel comune di Rho sono presenti diversi istituti scolastici, ossia 3 asili nido comunali (oltre a quelli privati), 14 scuole dell'infanzia (7 statali e 7 paritarie), 12 scuole primarie (10 statali e 2 paritarie), 6 scuole secondarie di primo grado (4 statali e 2 paritarie), 9 scuole secondarie di secondo grado statali, 1 centro territoriale permanente, di cui 4 istituti comprensivi, che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, e 1 istituto superiore; non vi sono sedi universitarie; il municipio si trova nelle vicinanze dell'immobile; sono presenti diverse aree a verde pubblico, tra cui il Parco Mattei, il Parco Villa Scheibler Simonetta, il Parco Pirandello, il Parco Mazzolari, il Parco Castellazzo, il Parco di Villa Burba, il Parco Europa, il Parco Labriola, il Parco Aldo Moro, il Parco Cavour, il Parco Lea Garofalo, il Parco Ghisolfi, il Parco Magenta, il Parco Lucernate, il Parco Moravia, il Parco Basso Olona e il Parco dei Fontanili, oltre ai Parchetti Turati, Bixio, Italia e Corpo Alpini; dal punto di vista socio-culturale sono presenti 4 biblioteche comunali (Villa Burba, Centrho, Lucernate e Popolare) e alcune associazioni cul-



turali; dal punto di vista delle attrezzature sportive troviamo una piscina comunale, un centro sportivo, alcune palestre private e diverse società sportive di calcio, pallacanestro, pallavolo, rugby, baseball, pattinaggio a rotelle e karate; dal punto di vista commerciale sono presenti 16 farmacie e 4 parafarmacie, diversi supermercati, negozi al dettaglio e ristoranti/pizzerie, bar, pub, oltre ad alcuni centri commerciali nelle vicinanze; Rho è caratterizzata da una forte densità di industrie, nonché dal quartiere fieristico della città di Milano: ospita infatti i padiglioni espositivi della Fieramilano, la più grande d'Europa (insieme a Milano ha ospitato l'Expo, l'esposizione universale inaugurata il 1° maggio 2015 e conclusasi il 31 ottobre 2015).

Principali collegamenti pubblici: nella parte meridionale del comune si trovano le stazioni ferroviarie di Rho a ovest, ubicata alla congiunzione della linea Torino-Milano con il tronco comune alle linee Domodossola-Milano, Luino-Milano e Porto Ceresio-Milano, e Rho-Fiera a est nella frazione di Mazzo, in corrispondenza dell'attuale capolinea della linea rossa della metropolitana milanese (stazione Rho Fieramilano della Linea M1), ubicata sulle due linee ferroviarie Torino-Milano (quella tradizionale e quella ad alta velocità) e sulle linee Domodossola-Milano e Porto Ceresio-Milano; le stazioni sono anche servite dai treni del servizio ferroviario suburbano di Milano: linee S5 (Varese-Pioltello Limito-Treviglio), S6 (Novara-Pioltello Limito-Treviglio), S11 (Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho), nonché da alcuni regionali che servono le direttrici Arona-Domodossola-Porto Ceresio-Varese-Milano Porta Garibaldi e Torino Porta Nuova-Milano Centrale; il trasporto pubblico urbano nel comune di Rho è svolto dalla società d'autolinee STIE, affiancato dai gestori Movibus e Airpullman, che operano anche su relazioni extraurbane (l'autobus 433 collega Rho al capolinea Bisceglie della Metropolitana Milanese Linea M1); l'aeroporto di Malpensa è a circa 30 Km. a ovest del Comune, mentre quello di Linate è a circa 25 Km. a sud-ovest.

Collegamento alla rete autostradale: il territorio di Rho è attraversato da nord a sud dalla Strada statale 33 del Sempione ed è lambito a nord-est dall'autostrada dei laghi A8/E62 e a sud dall'autostrada A4/E64 Torino-Trieste, collegate tra loro dalla Tangenziale Ovest A50, che attraversa il territorio comunale, con lo svincolo Rho-Pero.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Palazzina, risalente all'anno 1950, di due piani fuori terra, oltre il piano sottotetto (recupero ai fini abitativi), realizzato nell'anno 2009:

- struttura: muratura portante e blocchi semiportanti, solai originari in S.A.P.; tavolati in mattoni forati; copertura a falde inclinate in legno con manto in tegole;
- facciate: principale su strada con intonaco civile tinteggiato di colore grigio (piano terra) e di colore giallo (piani superiori), con zoccolo e decori laterali in pietra; secondarie su cortile interno con intonaco civile tinteggiato di colore giallo e zoccolatura in serizzo;
- accesso: cancello pedonale su Viale Italia n. 47 (con apertura a battente) in ferro lavorato di colore grigio antracite; cancello carraio su Via Acquedotto n. 14 (con apertura scorrevole) in acciaio;
- scala esterna: rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in serizzo, dotata di servoscala (solo per la seconda rampa); pianerottolo con rivestimento in serizzo; ballatoio comune con rivestimento in piastrelle antigelive;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

CORPO: A

Appartamento al piano secondo (sottotetto), composto da tre locali oltre servizi (ripostiglio, disimpegno e bagno), a cui si accede tramite vano scala di proprietà al piano primo con ingresso da un ballatoio comune.

- vano scale interno (di proprietà): rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in lastre di marmo di colore beige; pianerottolo con rivestimento in marmo di colore beige; balaustra e cancelletto di chiusura in ferro lavorato di colore bianco;
- esposizione: tripla;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica nell'angolo cottura (h. 1,60 m. circa) e nel bagno (h. 2,00 m. circa);
- soffitti: travi e travetti in legno, con rivestimento in perlinatura in legno;
- pavimenti: piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: infissi in alluminio di colore marrone; lucernari in alluminio di colore legno con apertura elettrica e telecomando; persiane in legno di colore verde;
- porta d'accesso piano primo: blindata in legno di colore verde;
- porte interne: in legno essenza tipo noce, con apertura a battente o scorrevole a scomparsa o a libro;
- imp. citofonico: videocitofono su strada e nell'appartamento (primo locale);
- imp. elettrico: sotto traccia, con quadro elettrico nel disimpegno;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni - caldaia a gas – Marca IMMERGAS Mod. Maior Eolo presente nel locale ripostiglio, con termostato nel locale soggiorno – funzionamento non verificato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas – IMMERGAS Mod. Maior Eolo presente nel locale ripostiglio – funzionamento non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e piatto doccia;
- impianto di condizionamento: presente con n. 3 split e macchinario esterno in facciata sul cortile interno (sopra porta ingresso);
- impianto allarme: non presente;
- altezza dei locali: porzione soggiorno da circa h. 1,90 m. (gronda) a h. 3,50 m. (colmo); porzione camere da circa h. 2,30/2,50 m. (confine altra proprietà) a h. 3,40/3,50 m. (colmo);
- condizioni generali: ottime – presenza nel locale soggiorno-pranzo-angolo cottura di una macchia da infiltrazione (non verificata se ancora attiva).

CORPO: B

Posto auto scoperto al piano terra.

- pavimento: autobloccanti di colore grigio, privo di segnaletica;
- condizioni generali: ottime.



2.4. Breve descrizione della zona

Semicentrale a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica (Attestato di Certificazione Energetica n. 15182 – 001243 / 10 del 10/12/2010, allegato all'atto di compravendita reperito, scaduto – valido fino al 10/12/2020).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata reperita alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06.05.2024 alla presenza del Custode Giudiziario, l'Avv. Laura Chillè, e del debitore, il sig. XXXXXXXXXXX, durante il quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che gli immobili sono liberi; dalla certificazione anagrafica reperita, il debitore risulta residente in altro immobile **(all. 7)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano **(all. 8)**.

4 PROVENIENZA (all. 9)

4.1. Attuali proprietari**CORPO: A-B**

XXXXXXXXXX nato a Aulla (MS) il 20.07.1941 CF: XXXXXXXXXXX, in virtù dei seguenti atti:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà: con atto di successione in morte di XXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 19.05.1942 CF: XXXXXXXXXXX e deceduta il 21.08.2017, registrata a Rho il 02.11.2018 Rep. n. 568/9990 e trascritta il 07.11.2018 al Reg. Gen. n. 140517 e Reg. Part. n. 92048, devoluta per legge al coniuge, figlio premorto (rinuncia all'eredità con atto Rep. n. 59580 Racc. n. 15739 del 12.09.2018 a firma Notaio Teresa Palumbo di Rho, registrato a Milano 6 il 13.09.2018 al n. 36592/1T, da parte del fratello XXXXXXXXXXX e collaterali nipoti XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, della sorella XXXXXXXXXXX e collaterali nipoti XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, della sorella XXXXXXXXXXX e collaterali nipoti XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX e collaterale pronipote



XXXXXXXXXX) – accettazione tacita di eredità Rep. n. 44744/2018 del 26.06.2019 trascritta il 15.07.2019 al Reg. Gen. n. 92322 e Reg. part. 60319;

- per la quota di ½ di piena proprietà: con atto di successione in morte di XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 03.07.1971 CF: XXXXXXXXXXXX e deceduta il 09.10.2013, registrata a Rho il 06.11.2014 Rep. n. 607/9990 e trascritta il 18.11.2014 al Reg. Gen. n. 103105 e Reg. Part. n. 70496, devoluta per legge ai due genitori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno – accettazione tacita di eredità Rep. n. 44744/2018 del 26.06.2019 trascritta il 15.07.2019 al Reg. Gen. n. 92321 e Reg. part. 60318.

4.2. Precedenti proprietari

CORPO: A-B

- XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 03.07.1971 CF: XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita Rep. n. 90519 Raccolta n. 20878 del 05.04.2011 a firma del Notaio Maria Gentile di Rho (Mi), registrato a Rho il 29.04.2011 al n. 1654 Serie 1T e trascritto il 02.05.2011 al Reg. Gen. n. 49051 e Reg. Part. n. 28215 da XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 20.08.1946 CF: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 28.08.1955 CF: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 05.11.1960 CF: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a Rho (Mi) il 26.02.1944 CF: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 13.05.1953 CF: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a Rho (Mi) il 23.04.1939 CF: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 05.07.1950 CF: XXXXXXXXXXXX.

***L'esperto evidenzia che nella presente compravendita i beni oggetto di esecuzione vengono così identificati catastalmente:

- a) Appartamento piano secondo (due locali e servizi) al Fg. 18 Mapp. 761 Sub. 717
- b) Un locale piano secondo al Fg. 18 Mapp. 762 Sub. 708
- c) Vano scala piano primo al Fg. 18 Mapp. 761 Sub. 716
- d) Posto auto scoperto piano terra al Fg. 18 Mapp. 1424.***

CORPO: A

- Il bene di cui al punto a) è pervenuto a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX:

-in ragione di 3/24 ciascuno, in virtù di successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX, nata a Rho il 10.12.1919 CF: XXXXXXXXXXXX e deceduta il 19.08.1999, registrata a Rho il 18.02.2000 al n. 101 vol. 2000 non trascritta - accettazione tacita di eredità trascritta il 15.09.2006 al Reg. Gen. n. 141295 e Reg. part. 74905 e successiva rettifica trascritta il 21.01.2011 al Reg. Gen. n. 6118 e Reg. part. 3379 nascente da atto a firma del Notaio Maria Gentile di Rho (Mi) del 10.05.2001 (avente ad oggetto altri beni);

-in ragione di 3/24 ciascuno con atto di compravendita Rep. n. 85773-85776-85785 Raccolta n. 18377 del 18-21.07.2008 a firma del Notaio Maria Gentile di Rho (Mi), registrato a Rho il 05.08.2008 al n. 3548 e trascritto il 06.08.2008 al Reg. Gen. n. 108398 e Reg. Part. n. 61451.

- Il bene di cui al punto b) è pervenuto a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX:

-in ragione di 6/24 ciascuno, in virtù di successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX, nata a Rho il 10.12.1919 CF: XXXXXXXXXXXX e deceduta il 19.08.1999, registrata a Rho il 18.02.2000 al n. 101 vol. 2000 non trascritta - accettazione tacita di eredità trascritta il 15.09.2006 al Reg. Gen. n. 141295 e Reg. part. 74905 e successiva rettifica trascritta il 21.01.2011 al Reg. Gen. n. 6118 e Reg. part. 3379 nascente da atto a firma del Notaio Maria Gentile di Rho (Mi) del 10.05.2001 (avente ad oggetto altri beni).

- Il bene di cui al punto c) è pervenuto a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX:

-in ragione di 6/24 ciascuno con atto di compravendita Rep. n. 85773-85776-85785 Raccolta n. 18377 del 18-21.07.2008 a firma del Notaio Maria Gentile di Rho (Mi), registrato a Rho il 05.08.2008 al n. 3548 e trascritto il 06.08.2008 al Reg. Gen. n. 108398 e Reg. Part. n. 61451.



CORPO: B

- Il bene di cui al punto d) è pervenuto a XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, in ragione di 3/24 ciascuno, e a XXXXXXXXXXX in ragione di 6/24:

con atto di compravendita Rep. n. 73316 Raccolta n. 11773 del 31.05.2001 a firma del Notaio Maria Gentile di Rho (Mi), registrato a Rho il 20.06.2001 al n. 738 e trascritto il 27.06.2001 al Reg. Gen. n. 68381 e Reg. Part. n. 44047 da XXXXXXXXXXX nato a Rho (Mi) il 14.02.1930 CF: XXXXXXXXXXX.

CORPO: A-B

Sui beni di cui ai punti a-b-c-d) risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 10.10.2023 al Reg. Gen. n. 135019 e Reg. Part. n. 94339, in morte di XXXXXXXXXXX, nata a Rho il 10.12.1919 CF: XXXXXXXXXXX e deceduta il 19.08.1999, da parte dei figli XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, nascente da atto di vendita Rep. n. 90519 del 05.04.2011 a firma del Notaio Maria Gentile di Rho (Mi) trascritto il 02.05.2011 al Reg. Gen. n. 49051 e Reg. Part. n. 28215.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, alla data del 02.10.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) alla data del 04.04.2024 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**
Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta il 02.05.2011 al Reg. Gen. n. 49052 e Reg. Part. n. 10897 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Maria Gentile di Rho in data 05.04.2011 Repertorio n. 90520 Raccolta n. 20879, registrato a Rho il 29.04.2011 al n. 1646 serie 1T



a favore di XXXXXXXXXXXX (divenuta in seguito XXXXXXXXXXXX) succursale italiana con sede in Milano – Via Arbe n. 49 CF: XXXXXXXXXXXX P.iva XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 03.07.1971 CF: XXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 264.000,00 di cui € 132.000,00 di capitale – durata 40 anni

Grava per la quota dell'intero degli immobili di cui al Fg. 18 Part. 761 Sub. 716-717, Part. 762 Sub. 708 e di cui al Fg. 18 Part. 1424.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

• Pignoramenti

Pignoramento del 04.08.2023 Repertorio n. 21934 trascritto il 29.09.2023 al Reg. Gen. n. 129016 e Reg. Part. n. 90135

contro XXXXXXXXXXXX nato a Aulla (MS) il 20.07.1941 CF: XXXXXXXXXXXX, assistito e difeso dall'Avv. Paolo Ferrario CF: FRRPLA75L23F205L

in favore di XXXXXXXXXXXX con sede legale in Bijlmerdreef n. 106 – 1102 CT Amsterdam (Paesi Bassi) e sede secondaria in Milano – Viale Fulvio Testi n. 250, CF: XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Schiavone CF: SCHNTN65D01F205R

importo atto di precetto € 115.991,84.

Grava per la quota dell'intero degli immobili di cui al Fg. 18 Part. 761 Sub. 720 graff. Part. 762 Sub. 716 e di cui al Fg. 18 Part. 1424.

• Altre trascrizioni

Pignoramento del 08.03.2018 Repertorio n. 8992 trascritto il 27.03.2018 al Reg. Gen. n. 39630 e Reg. Part. n. 26645

contro XXXXXXXXXXXX nato a Aulla (MS) il 20.07.1941 CF: XXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXX con sede a Rho (Mi) CF: XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Tiziana Re – Piazza Europa n. 3 Arluno (Mi)

Grava per la quota dell'intero degli immobili di cui al Fg. 18 Part. 761 Sub. 720 graff. Part. 762 Sub. 716 e di cui al Fg. 18 Part. 1424 (oggetto della procedura), oltre che di cui al Fg. 14 Part. 385 Sub. 7-8 (non oggetto della procedura).

Pignoramento del 04.08.2017 Repertorio n. 32657 trascritto il 28.09.2017 al Reg. Gen. n. 114582 e Reg. Part. n. 73337

contro XXXXXXXXXXXX nata a Rho (Mi) il 19.05.1942 CF: XXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXX con sede a Rho (Mi) CF: XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Tiziana Re – Piazza Europa n. 3 Arluno (Mi)

Grava per la quota dell'intero degli immobili di cui al Fg. 18 Part. 761 Sub. 720 graff. Part. 762 Sub. 716 e di cui al Fg. 18 Part. 1424 (oggetto della procedura), oltre che di cui al Fg. 14 Part. 385 Sub. 7-8 (non oggetto della procedura).

***L'esperto, in merito ai suddetti n. 2 pignoramenti, fa presente che, nonostante il Giudice, nel verbale di nomina del 26.03.2024, abbia precisato che "rilevato che i beni pignorati nella presente procedura esecutiva non sono i medesimi pignorati nella procedura esecutiva avente r.g.e 509/2018, dal momento che con provvedimento del 13.1.2022 il Giudice dell'esecuzione del processo esecutivo avente r.g.e 509/2018 ha ridotto il pignoramento ordinando la cancellazione del pignoramento limitatamente ai beni oggetto



della presente procedura esecutiva; rilevato che alcuna perizia risulta depositata nella procedura avente r.g.e 509/2018", dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 04.04.2024, tali pignoramenti risultano ancora gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura e dunque le relative trascrizioni non sono ancora state cancellate.**

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Geom. Addato Elisa con sede in Rho – Via Vincenzo Monti n. 8 - Tel. 02 93904583, Cell. 347-9278484, e-mail: addatoelisa@libero.it, la quale, nonostante gli innumerevoli solleciti, non ha mai fornito le informazioni richieste; a tale proposito, invece, il Sig. XXXXXXXXXX inviava all'esperto il rendiconto gestione ordinaria consuntivo 2020/2021 e preventivo 2021/2022, dichiarando che la suddetta amministratrice non ha mai provveduto a convocare assemblea negli anni 2022/2023 e 2023/2024 e dunque ad emettere i relativi rendiconti degli ultimi due anni (**all. 11**).

CORPO: A-B

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati:

- Appartamento e vano scala: 82,372/1000
- Posto auto scoperto: 6,425/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Febbraio al 31 Gennaio.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo anno 2020-2021: € 801,04

(Corpo A € 741,95 + Corpo B € 59,09)

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo anno 2021-2022: € 884,15

(Corpo A € 818,31 + Corpo B € 65,84)

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia: il debitore dichiarava di aver saldato tutte le spese condominiali fino all'ultimo riparto emesso dall'amministratore (preventivo gestione 2021-2022)

Spese condominiali ordinarie insolute nell'ultimo biennio: poiché l'amministratrice non ha mai emesso rendiconti relativi agli ultimi due anni di gestione (2022-23 e 2023-24), il debitore non ha potuto versare alcun importo; l'esperto, pertanto, provvederà a decurtare dal valore del lotto l'importo di circa € 1.700,00 a titolo di spese non pagate relative all'ultimo biennio

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera delgravanti sull'immobile per €: non comunicate

Cause in corso: non comunicate

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento Condominiale – non inviato dall'Amministratore.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate sia all'esterno, in quanto la scala di accesso al



piano primo presenta un servoscala solo sulla seconda rampa, sia all'interno dell'appartamento oggetto della procedura, in quanto dotato di un corpo scale interno di proprietà, privo di ascensore o di servoscala, e di un locale bagno non accessibile ai soggetti diversamente abili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di due servoscala (n. 1 rampa esterna e n. 2 rampe interne) e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 12.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita del 05.04.2011 reperito, alle dichiarazioni urbanistiche risulta:

- che le opere relative alla costruzione del complesso immobiliare sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che in data 19.12.2005 è stato rilasciato dal Comune di Rho il Permesso di costruire n. C78/2005 per nuova costruzione e ristrutturazione edilizia;
- che in data 01.10.2009 Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009 è stata presentata al Comune di Rho denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire (art. 41-42 della LR 11/03/2005 n. 12) per ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto ai fini abitativi;
- che in data 10.11.2009 il Comune di Rho ha emesso attestazione di chiusura procedimenti ai sensi dell'art. 42 comma 10 LR 12/2005 – prat. D416/2009;
- che detta denuncia di inizio attività è stata corredata della prescritta documentazione e relazione tecnica, che i beni oggetto della predetta denuncia non sono interessati da vincoli artistici o ambientali o di bosco; che le opere realizzate sono in sintonia con gli strumenti urbanistici, che sono stati versati gli oneri concessori, ove dovuti; che il Comune non ha comunicato determinazioni sospensive delle opere programmate;
- che successivamente non sono state apportate alle unità immobiliari in oggetto ulteriori modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi o autorizzazioni in sanatoria o l'irrogazione di sanzioni anche soltanto pecuniarie.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Rho così come segue:

Zona prevalentemente residenziale (TUC-A) - recente formazione bassa intensità edilizia

Classe Paesaggistica: 3 – Sensibilità paesaggistica media

Descrizione geologica: 2a - Aree con vulnerabilità della falda variabile da media ad elevate

Fattibilità geologica: fattibilità con modeste limitazioni

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca, in quanto il Comune di Rho rilasciava Licenza di abitabilità del 22.06.1950 in riferimento alla domanda di costruzione n. 488 del 16.01.1950 e successiva n. 3568 del 24.05.1950, con nulla osta del 21.01.1950.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'esperto non si pronuncia sulla conformità urbanistica attuale dell'immobile, in quanto in data 01.10.2009 veniva depositata Denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire (art. 41-42 della LR 11/03/2005 n. 12) Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009 per ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto ai fini abitativi, ma non sono state rispettate le altezze dichiarate, pertanto un tecnico professionista dovrà presentare una sanatoria con un progetto per la verifica dell'altezza media ponderale (Rif. Legge L.R. 12/2005).

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Domanda di costruzione n. 488 del 16.01.1950 e successiva n. 3568 del 24.05.1950, con nulla osta del 21.01.1950 e rilascio di Licenza di abitabilità del 22.06.1950 - modifica del piano primo del fabbricato;
- Permesso di costruire n. C78/2005 rilasciato in data 19.12.2005 - realizzazione di nuovo fabbricato residenziale e nuovo fabbricato autorimesse;
- Denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire (art. 41-42 della LR 11/03/2005 n. 12) del 01.10.2009 Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009 - ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto ai fini abitativi, con relazione tecnica L.10/91 e attestazione di chiusura procedimenti del 10.11.2009 – mancanza di abitabilità.

7.2. Conformità edilizia:

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria della D.I.A. del 01.10.2009 Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

Piano primo:

- il vano scala ha larghezza inferiore;
- le alzate della prima rampa di scale sono n. 10, anziché n. 9, e le alzate della seconda rampa di scale sono n. 5, anziché n. 6;
- il vano scale risulta spostato, in quanto, in corrispondenza dei pié d'oca, è presente un muretto con altezza a filo del pavimento del piano secondo.

Piano secondo (sottotetto):

- l'appartamento ha una superficie interna maggiore, con conseguente spostamento dei confini con le altre proprietà, in quanto in particolare il lato est ha lunghezza superiore e il lato ovest ha lunghezza inferiore;
- ripostiglio: lunghezza superiore;
- soggiorno/pranzo con angolo cottura: superficie interna inferiore e altezze superiori sia di gronda (h. 1,90 m.) sia di colmo (h. 3,50 m.), con conseguente aumento di volume;
- camera: realizzata nella zona in cui era previsto l'angolo cottura, con due lucernari, anziché uno, il quale risulta in posizione diversa; altezze superiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,50 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.), con conseguente aumento di volume;
- bagno e disimpegno: diversa posizione e dimensione dei due locali, con relativa modifica delle porte di accesso; presenza di un lucernario nel bagno, anziché nel disimpegno, e di una colonna (verosimilmente vano tecnico per canna fumaria); altezze maggiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,50 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.), con conseguente aumento di volume;
- camera doppia: locale rialzato, con gradino di h. 18 cm. in prossimità dell'ingresso; dimensioni inferiori e altezze maggiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,30 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.), con conseguente aumento di volume.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che, solo per quanto concerne le modifiche interne l'immobile è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Rho.

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi interni sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00.



L'esperto, per quanto concerne invece gli abusi esterni (modifiche delle altezze con conseguente aumento di volume; modifiche della posizione e del numero dei lucernari; presenza di un camino, in prossimità dell'apertura del lucernario del bagno, indicato dal debitore in sede di OP a servizio del piano terra locale pizzeria), a seguito dell'incontro con l'ufficio tecnico del Comune di Rho, tiene a precisare che il professionista incaricato di presentare il Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà effettuare le opportune verifiche in merito; lo scrivente pertanto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia (che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso, sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni), né in merito ai costi dei professionisti e ai costi per le opere di eventuali demolizione da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.

CORPO: B

Al sopralluogo il posto auto scoperto risultava non conforme alla planimetria della D.I.A. del 01.10.2009 Prot. Gen. n. 0046489 A – D416/2009.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- lato verso strada: presenza di vano tecnico con pareti in muratura per l'alloggiamento dei contatori (con aperture verso l'esterno).

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: già previsti nel Corpo A.

7.3. Conformità catastale:

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 13.06.2013.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

Piano primo:

- il pianerottolo di ingresso ha lunghezza superiore;

- le alzate della prima rampa di scale sono n. 10, anziché n. 9, e le alzate della seconda rampa di scale sono n. 5, anziché n. 6;

- il vano scale risulta spostato, in quanto, in corrispondenza dei pié d'oca, è presente un muretto con altezza a filo del pavimento del piano secondo.

Piano secondo (sottotetto):

- l'appartamento ha una superficie interna maggiore, con conseguente spostamento del confine lato scala;

- ripostiglio: lunghezza superiore;

- soggiorno/pranzo con angolo cottura: superficie interna superiore e altezze superiori sia di gronda (h. 1,90 m.) sia di colmo (h. 3,50 m.);

- camera lato nord: altezze superiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,50 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.);

- bagno: altezze maggiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,50 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.);



- camera lato sud: locale rialzato, con gradino di h. 18 cm. in prossimità dell'ingresso; altezze maggiori sia a confine con l'altra proprietà (h. 2,30 m.) sia al colmo (h. 3,40/3,50 m.).

Sono/non sono regolarizzabili:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00.

CORPO: B

Al sopralluogo il posto auto scoperto risultava non conforme alla planimetria catastale del 21.01.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

- lato verso strada: il vano tecnico, per l'alloggiamento dei contatori (con aperture verso l'esterno), è in posizione diversa.

Sono/non sono regolarizzabili:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del 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:

CORPO: A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
vano scala	mq.	6,07	100%	6,07
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)				
appartamento	mq.	73,82	100%	73,82
		79,9		79,9
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO: B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
posto auto scoperto	mq.	18,29	100%	18,29
		18,3		18,3
		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 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 (all. 13)

- Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Rho (Mi)

Zona: Centro

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Boxes:

valore di compravendita prezzo min. 18.000,00 / prezzo max. 24.500,00 (Euro/corpo)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Rho (Mi)

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

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)

Box – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.350,00 (Euro/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI della zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

CORPO: A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento (piano secondo sottotetto) e vano scala (piano primo)	A3	79,9	€ 1.900,00	€ 151.810,00
				€ 151.810,00



CORPO: B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto auto scoperto (piano terra)	C6		a corpo	€ 8.000,00
				€ 8.000,00

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.

CORPO: A-B

• VALORE LOTTO 001	€ 159.810,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.990,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.600,00
• Spese condominiali scadute e insolute nel biennio (rif. punto 6)	-€ 1.700,00
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative: - nessuna	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 146.519,50
arrotondato	€ 146.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato



CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e al legale del debitore esecutato (**all. 14**).

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: 18/06/2024

I'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visure storiche
- 4) Estratti di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Informazioni condominiali
- 12a) Richiesta visura pratiche edilizie Comune di Rho
- 12b) Pratiche edilizie reperite
- 13a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 13b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia

