

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 225/2023

Giudice della procedura: **dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

Custode: **avv. Milo SASSI**



RELAZIONE DI STIMA

Comune di RHO (MI) – Via Togliatti, 25

Abitazione al piano rialzato con annessi giardino, cantina e posto auto coperto.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di RHO (MI) – Via Togliatti, 25:

CORPO 1:

Foglio 26, Particella 413, Subalterno 5 graffato al Foglio 26 Particella 419 – Categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile);

CORPO 2:

Foglio 26, Particella 413, Subalterno 70 – Categoria catastale C/6 (posto auto);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **23-2-2026** (ved. **allegato 17**) era presente la debitrice esecutata che ha dichiarato di abitare l'immobile con il proprio figlio diciottenne e n. 2 gatti.

L'Agenzia delle Entrate ha riferito che "... non risulta alcun contratto di locazione nel quale il soggetto in richiesta compare come dante causa.." - ved. qui **allegato 10**).

La scrivente ritiene dunque l'immobile in esame **libero da contratti locativi a favore di terzi**, fatto salvo diverso parere del Custode e dell'III.ma S.V.

Proprietari:

- Signora XXXX XXXX nata a Milano il XX/XX/XX – C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX – residente in RHO (MI) in via Togliatti, 25 – stato civile nubile (**allegato 11**).

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 120.000,00**,= arrotondati

da occupato ancorché non ricorra il caso: **€ 84.000,00**,= arrotondati.



LOTTO UNICO

Comune di **RHO (MI)** – via **Togliatti, 25** – Abitazione al piano rialzato con annessi giardino, cantina e posto auto coperto.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**

Comune di **RHO (MI)** – via **Togliatti, 25**:

CORPO 1:

Appartamento al piano terra, composto da locale ingresso/soggiorno/cottura, tre locali, bagno e ripostiglio con **annesse area scoperta esterna e cantina** al piano interrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di RHO** come segue: **Foglio 26, Mappale 413, Subalterno 5, graffato al Mappale 419**, via PALMIRO TOGLIATTI n. 25 Piano S1-T, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale 115 mq., Totale Escluse aree scoperte 104 mq., Rendita Euro 956,74;

Coerenze a corpo dell'appartamento e giardino da Nord in senso orario (*): enti comuni su due lati, appartamento di proprietà di terzi, giardinetto di proprietà di terzi al mappale 420, passaggio mappale 453.

Coerenze della cantina da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, passaggio di accesso alle cantine, proprietà di terzi, terrapieno.

Attualmente intestato a:

- XXXX XXXX nata a MILANO (MI) il XX/XX/XXX – C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2016 Pratica n. MI0701229 in atti dal 14/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 309593.1/2016);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/12/2015 Pratica n. MI0802235 in atti dal 14/12/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 378494.1/2015);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2011 Pratica n. MI0508930 in atti dal 30/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 109695.1/2011);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/05/2010 Pratica n. MI0412135 in atti dal 27/05/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33365.1/2010);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/02/1995 in atti dal 01/03/1995 REVISIONE DEL CLASSAMENTO (n. 750121.136/1995);
- COSTITUZIONE del 07/09/1992 in atti dal 07/09/1992 PER MANCATA ACQUISIZIONE IMPIANTO (n. 705695.1/1992);

(segue)



CORPO 2:

Posto auto al piano interrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di RHO** come segue: **Foglio 26, Mappale 413, Subalterno 70**, via PALMIRO TOGLIATTI n. 31 Piano S1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale 15 mq., Rendita Euro 68,17;

Coerenze da Nord in senso orario (*): enti comuni, corsello di manovra auto, proprietà di terzi, cantina stessa proprietà.

Attualmente intestato a:

- XXXX XXXX nata a MILANO (MI) il XX/XX/XXX – C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 03/04/1991 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO (n. C04134/1990);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di proprietà di:**

- Signora XXXX XXXX nata a Milano il XX/XX/XX – C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX – residente in RHO (MI) in via Togliatti, 25 – stato civile nubile (**allegato 11**).

2.0 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona** (ved. anche **allegato 4**).

In Comune di RHO (MI);

Fascia/zona: periferica – frazione Mazzo.

Principali collegamenti pubblici: -----;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche fotografie **allegato 3**).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella Frazione "Mazzo" di RHO dunque periferica rispetto al centro cittadino.

Trattasi di vasto complesso urbanistico edificato a metà degli anni '70 del secolo scorso in attuazione di un comparto edilizio – Comparto n. 33 - ricompreso nel Piano di Lottizzazione convenzionato.

Di seguito n. 2 tavole tratte dalla pratica edilizia.







Trattasi di Piano di Lottizzazione che ha previsto l’inserimento prevalente di funzioni di tipo residenziale - con edilizia sia di tipo intensivo e medio-intensivo sia di tipo estensivo - oltre a funzioni di utilità comune.

L’appartamento in esame è ubicato all’interno di un fabbricato in linea costituito dal ripetersi di un fabbricato “modulo” dalla caratteristica conformazione tronco-piramidale in cui è così possibile un miglior soleggiamento anche delle abitazioni poste ai piani inferiori del fabbricato.

Sotto ogni fabbricato è così stata ricavata una specie di “galleria” in cui sono ubicati i percorsi carrai e pedonali di accesso ai posti auto ed alle cantine.

Per gli accessi pedonali ai vari fabbricati dallo spazio pubblico antistante sono presenti camminamenti sopraelevati rispetto al piano stradale circondati da cespugli di varie essenze.

E’ sicuramente una progettazione molto particolare ed attenta alla luminosità ed al soleggiamento delle singole unità immobiliari e con una decisa attenzione agli spazi verdi di contorno.

Sono infatti presenti ampi spazi verdi e le unità immobiliari ai piani inferiori hanno annesse anche porzioni di giardino.

Tuttavia non si può non notare un generale stato di degrado che necessita di importanti interventi di manutenzione come si evince dal Verbale di Assemblea Straordinaria – qui [allegato 13.4](#) – e dal Verbale Assemblea qui [allegato 12.7](#)).

L’appartamento in esame è posto al livello inferiore di detti fabbricati tronco-piramidali ed è composto da un locale ingresso/soggiorno/parete attrezzata a cucina e n. 3 stanze oltre a ripostiglio e bagno con un giardinetto di pertinenza.

Le finiture interne – quali rivestimenti ceramici dei pavimenti e del bagno - sono state recentemente sostituite così come sono stati sostituiti i sanitari del bagno e parte dei termosifoni.



Anche le porte interne paiono risalire ad epoca più recente rispetto all'epoca di costruzione del fabbricato.

Risulta anche installato un impianto di climatizzazione estiva dell'aria del tipo a split con motore esterno posto in giardino.

Le finestre e le tapparelle risultano tuttavia ancora le originarie con serramenti in alluminio finitura naturale e vetri semplici.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario sono di tipo centralizzato.

Da segnalare ampie zone dei soffitti degradati da infiltrazioni provenienti da piani superiori e muffe diffuse sui plafoni ed in prossimità dei ponti termici.

In giardino è presente, avvolta completamente da vegetazione una struttura ad uso deposito non presente nella pratica edilizia e che dovrà essere rimossa.

Al piano interrato si trovano la cantina ed il posto auto.

Nel complesso lo stato di manutenzione degli spazi condominiali è discreto mentre lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)**

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. allegato 4))

Centrale/periferica.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE scaduto– ved. **allegato 9.1)** pagg. 5-6.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **23-2-2026** (ved. **allegato 17)**) era presente la debitrice esecutata che ha dichiarato di abitare l'immobile con il proprio figlio diciottenne e n. 2 gatti.

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. allegato 10)):

L'Agenzia delle Entrate ha riferito che "... non risulta alcun contratto di locazione nel quale il soggetto in richiesta compare come dante causa.." - ved. qui **allegato 10).**

La scrivente ritiene dunque l'immobile in esame **libero da contratti locativi a favore di terzi**, fatto salvo diverso parere del Custode e dell'Ill.ma S.V.



4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

- Signora XXXX XXXX nata a Milano il XX/XX/XX – C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX – residente in RHO (MI) in via Togliatti, 25 – stato civile nubile (**allegato 11**) in base al seguente titolo:
1. **Atto di compravendita** a rogito notaio Stefano FAZZINI di Milano in data 31-5-2010 Rep. 47232/9636 **trascritto a Milano 2 in data 10-6-2010 ai nn. 72860/43023** a favore della detta Signora XXXX XXXX come sopra generalizzata e contro GRILLO Antonio, nato a Campana (CS) il giorno 17-9-1951 – C.F.: GRL NTN 51P17 B500 W – e CANNONE Antonietta, nata a Milano il 13-11-1959 – C.F.: CNN NNT 59S53 F205 D - (ved. **allegati 9.1) e 9.2**);

4.2 Precedenti proprietari:

Ai suddetti signori GRILLO Antonio, nato a Campana (CS) il giorno 17-9-1951 – C.F.: GRL NTN 51P17 B500 W – e CANNONE Antonietta, nata a Milano il 13-11-1959 – C.F.: CNN NNT 59S53 F205 D il bene in esame pervenne in base ad atto di compravendita a rogito notaio Vincenzo PESSINA di RHO in data 8-10-1992 Rep. 19.768 **trascritto a Milano 2 in data 6-11-1992 ai nn. 83101/58228 contro** il signor MASSIRONI Gianluigi, nato a Milano il 14-1-1949 – C.F.: MSSGLG49A14F205M - (ved. **allegato 9.3**);

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Ved. punto 4.2 che precede.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto** presso l'Ufficio provinciale di MILANO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **MILANO 2 in data 27-3-2023 ai nn. 40573/27985**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal **certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Milano il 14-4-2023 dal Notaio dr Stefano FAZZINI di Milano depositato sul PCT il 17-4-2023 riguardante l'intero ventennio e facente stato alla data del 12-4-2023 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 e tramite acquisizione di copie di n. 2 titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.



Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Risulta convenzione urbanistica di attuazione del Piano di Lottizzazione.

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto, anche ultraventennali, e dal Regolamento di Condominio e Super Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

in particolare si richiama la servitù di passo gravante sul posto auto per accesso alle cantine ed il vincolo di pertinenzialità dei giardinetti – rif. **allegato 9.4).**

- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni:

non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.2 Pignoramenti

1. **Trascrizione pignoramento in data 9-1-2014 ai nn. 1180/835 a favore di SUPERCONDOMINIO SPAZIO 80** con sede in Rho – C.F.: 86504100156 - **contro** la Signora XXXX XXXX nata a Milano il XX/XX/XX – C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) – C.F.: 900 012 00121 - in data 25-11-2013, rep. n. 3793, **per l'importo di Euro 8.027,23.=.**

N.B. Risulta depositata nel fascicolo della procedura ordinanza di estinzione e cancellazione del sopra riportato pignoramento – qui allegato 1.2.8).

2. **Trascrizione pignoramento in data 27-3-2023 ai nn. 40573/27985, a favore di CONDOMINIO SPAZIO 80 COMPARTO 33** con sede in Rho – C.F.: 93512260154 - **contro** la Signora XXXX XXXX nata a Milano il XX/XX/XX – C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 10-3-2023, rep. n. 3625, **per l'importo di Euro 9.683,55.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.2.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 **Spese di gestione condominiale: ved. allegati 12.n) e 13.n).**

Spese Condominio ordinarie: ca Euro 4.500,00/anno;

Arretrati spese ordinarie: ca Euro **22.381,00;**



Spese straordinarie: -----;

Spese Super Condominio ordinarie: ca Euro 560,00/anno;

Arretrati spese ordinarie: ca Euro 2.207,00;

Spese straordinarie: Euro 1.257,64;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. allegato Regolamento – ved. [allegato 12.8](#)).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – [allegati 14.n](#)):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di RHO alla scrivente sono state prodotte le scansioni delle seguenti pratiche edilizie – rif. [allegati 14.n](#)):

1. **NULLA OSTA per lavori edili n. 122/74** rilasciato dal Sindaco a COOPERATIVA EDIFICATRICE HABITAT S.r.l. in data 30-2-1974 per costruzione di n. 4 fabbricati d'abitazioni e box – ved. [allegato 14.3](#));
2. **NULLA OSTA** rilasciato dal Sindaco a COOPERATIVA EDIFICATRICE HABITAT S.r.l. in data 2-8-1976 per costruzione di una recinzione e sistemazione ingresso principale – ved. [allegati 14.2](#) e [14.4](#));
3. **CONCESSIONE EDILIZIA n. 374/78** rilasciata dal Sindaco a COOPERATIVA EDIFICATRICE HABITAT S.r.l. per lavori di modifica e opere non ultimate di cui alla licenza edilizia n. 8442 del 30-7-1974 e **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE** n. 1 rilasciata in data 8-10-1980 per le varianti o modifiche al progetto edilizio in corso di cui concessione edilizia n. 23220 del 23-2-1979 – ved. [allegato 14.5](#));
4. **NULLA OSTA DI ABITABILITA'** rilasciata dal Sindaco a COOPERATIVA EDIFICATRICE HABITAT S.r.l. in data 24-11-1982 – [allegato 14.4](#)) pag. 11 – previa verifica del rispetto di "...tutte le condizioni prescritte dall'art. 221 del TU delle leggi sanitarie 27-7-1934 n. 1265 e quelle contenute nei locali Regolamenti d'Igiene ed Edilizio vigenti;"
5. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** presentata da XXXX XXXX in da 28-7-2010 P.G. n. 36251 per "trasformazione lavanderia in bagno con creazione antibagno; realizzazione angolo cottura; modifica del disimpegno tra soggiorno e camere; modifica posizione sanitari.". Risulta Ordinanza sospensione dei lavori per rinuncia dell'impresa esecutrice tuttavia non datata, non sottoscritta dal Dirigente e di cui non risulta la notifica – ved. [allegato 14.6.2](#)).

* * * * *

Con stretto riferimento ai soli beni per cui è causa, confrontando il progetto da ultimo riportato nell'[allegato 14.6](#)) si rileva che lo stato dei luoghi di progetto risulta difforme e che risulta, tra l'altro, non rispettata la proporzione prescritta tra la superficie del soggiorno e quella della finestra (1/8).

Occorrerà regolarizzare in generale la distribuzione interna dei locali tramite idoneo progetto conforme alle prescrizioni igienico-edilizie comunali e presentare una pratica edilizia in sanatoria.

Si prevede indicativamente un importo pari ad Euro 3.000,00.= per le opere edilizie oltre ad Euro 3.500,00 di spese tecniche di progetto e per la pratica edilizia – CILA a sanatoria – oltre ad Euro



1.000,00 di sanzione, in tutto ca Euro 7.500,00.= oltre IVA ed oneri di legge.

* * * * *

Conformità igienico-edilizia: non conforme per quanto sopra.

* * * * *

Conformità urbanistica: la destinazione residenziale risulta conforme alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata ed anche allo stato attuale.

7.2 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 16**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.4 Conformità catastale:

Per ciò che concerne l'abitazione e la cantina le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **risultano coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7.1.1** – salvo lievi differenze che non incidono a parere di chi scrive sulla rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

Per ciò che concerne il posto auto le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **non risultano coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7.2** – in quanto il posto auto è rappresentato di maggior profondità, ca ml. 1,3, e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie del posto auto non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

Poiché tuttavia come riportato nel **par. 7.1** che precede occorrerà procedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile e quindi occorrerà presentare una planimetria catastale aggiornata in conformità a detta regolarizzazione la scrivente procede cautelativamente a dedurre un complessivo importo di Euro 2.500,00.= per la regolarizzazione catastale al netto di IVA ed oneri di legge.

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente **CAPITOLO n. 7** è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui



non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Si è tenuto altresì di un incremento del 2% ca quale quota forfettaria degli spazi comuni. **Si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano rialzato, giardino e cantina	Mq.	115,00	1	115,00
		Tot. Mq. ---		115,00
Posto auto		A corpo		A corpo

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 15.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 15.1):**

Semestre 1/2025 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in normale stato Euro/mq. 1.700/2.000, **valore medio: Euro/mq. 1.850,00.**

Box - valori minimi/massimi Euro 800/1.300/mq. valore medio Euro 1.050,00

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – **allegato 15.2):**

Semestre 1/2025 – valori minimi/massimi appartamenti recenti Euro/mq. 1.175/1.525, **valore medio: Euro/mq. 1.350,00.** Autorimesse a corpo valore medio Euro 14.000,00.

Borsino Immobiliare – **allegati 15.3.n):**

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti fascia media Euro/mq. 1.808/2.279, **valore medio: Euro/mq. 2.044,00.**

Box: valori minimi/massimi Euro/mq. 369/518, **valore medio: Euro/mq. 444,00.**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

(segue)



9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A2	115,0	€ 1.200,00	€ 138.000,00
Posto auto			€ 8.400,00	€ 8.400,00
			Totale	€ 146.400,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta inoltre 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 UNICO	€ 146.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.320,00
• Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima:	€ 7.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 2.000,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 10.120,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 119.460,00
arrotondato	€ 120.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato intero : ancorchè non ricorra il caso: arrotondati	€ 84.000,00

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 comodamente divisibile.



12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

A pag. 2 dell'**allegato 9.4)** se ne deduce che trattasi di immobile di Edilizia Economica Popolare costruita da cooperativa edilizia ed assegnata ai soci con le agevolazioni fiscali concesse alle Cooperative.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di inviare la perizia alla debitrice esecutata all'indirizzo e.mail dalla stessa indicatole durante il sopralluogo ed al legale del creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.



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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 3-3-2025

l'Esperto Nominato






































dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)





















ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.0) Elenco formalità eseguita agg.
-  1.2.1) Elenco Formalità eseguita
-  1.2.2) Elenco formalità per immobile A2
-  1.2.3) Elenco formalità per immobile C6
-  1.2.4) Elenco formalità dante causa 1 dal 8-10-1992
-  1.2.5) Elenco formalità dante causa 2 dal 8-10-1992
-  1.2.6) Iscrizione 2007 altro immobile
-  1.2.7) Nota Tras pignoramento 2014
-  1.2.8) Estinzione_signed
-  1.3) CERTIFICAZIONE NOTARILE EX ART. 567 CPC
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico non presente
-  7.1.1) Planimetria A2 Corrente Fg. 26 Mapp. 413 Sub. 5
-  7.1.2) Planimetria catastale A2 27-5-2010 Soppressa 1
-  7.1.3) Planimetria catastale A2 30-12-1980 Soppressa 2
-  7.2) Planimetria catastale C6 Fg. 26 mapp. 413 Sub. 70
-  8.1) Visura storica catastale A2
-  8.2) Visura storica catastale C6
-  8.3) Visura storica CT
-  9.1) Atto provenienza debitrice
-  9.2) Nota Tras atto provenienza eseguita 10-6-2010
-  9.3) Atto provenienza 1992
-  9.4) Atto provenienza 1981
-  10) Risposta Agenzia Entrate NO affitti
-  11) Risposta Anagrafe
-  12.1) Riferimento Condominio bis
-  12.1) Riferimento Condominio
-  12.2) consuntivo 2023 2024-18112025150339
-  12.3) consuntivo 2024 2025-18112025150419
-  12.4) Conteggi
-  12.5) tabulato_preventivo_grafico
-  12.6) riparto_preventivo_vert
-  12.7) verbale assemblea ordinaria 20.11.2025
-  12.8) Regolamento Condominio

(segue)



-  13.1) Riferimento Amministratore SUPERCONDOMINIO
-  13.2) Consuntivo Super Condominio 2024
-  13.3) Assemblea Super Condominio
-  13.4) Verbale Assemblea Straordinaria Super Condominio
-  14.1) lettera_archivio_prot_62164_-_nardone_vi
-  14.2) - COPERTINA C68-1976 (1)_compressed
-  14.3) 02 - TITOLO PAG1 C122-1974_compressed
-  14.4) - TITOLO C68-1976_compressed
-  14.5) 12 - TITOLO C374-1978_compressed
-  14.6) 30 - D361-2010_Dichiarazione Progettista_compressed
-  14.6.1) 30 - D361-2010_Dichiarazione Progettista
-  14.6.2) 33 - D361-2010_Ordinanza sospensione lavori
-  15.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate
-  15.2) Quotazioni PiùPrezzi
-  15.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare abitazioni
-  15.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare posti auto
-  16) Verifica assenza vicoli culturali
-  17) Verbale del sopralluogo

* * * * *

