

Tribunale di Milano

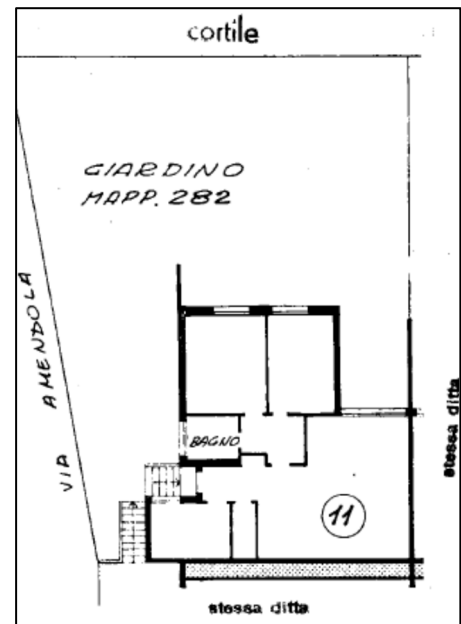
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 162/2021

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Rho (fraz. Mazzo di Rho) (MI) via G. Amendola, 5-7



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: **QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETÀ**

Dati Catastali

Appartamento con cantina

Bene in Rho (MI) - Via Palmiro Togliatti n. 31 Piano S - T - 1

(indirizzo da toponomastica comunale aggiornata: via via G. Amendola, 5 frazione Mazzo)

Categoria: **A2** [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **26**, particella **263**, subalterno **11** graffato a particella **282**, subalterno -

Posto auto coperto

Bene in Rho (MI) - Via Palmiro Togliatti n. 31 Piano S - 1

(indirizzo da toponomastica comunale aggiornata: via via G. Amendola, 7 frazione Mazzo)

Categoria: **C6** [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **26**, particella **263**, subalterno **92**

Posto auto coperto

Bene in Rho (MI) - Via Palmiro Togliatti n. 31 Piano S - 1

(indirizzo da toponomastica comunale aggiornata: via via G. Amendola, 7 frazione Mazzo)

Categoria: **C6** [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **26**, particella **263**, subalterno **93**

Stato occupativo

Al sopralluogo occupati dal Comproprietario.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

CORSI Paola nata a MILANO (MI) il 25/09/1972 c.f. CRSPLA72P65F205N Proprieta' 1/4

CORSI Sergio nato a SARZANA (SP) il 11/04/1942 c.f. CRSSRG42D11I449X Proprieta' 1/4

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: **€ 172.450,00**

da occupato (non ricorre il caso): € 129.337,50

Quota di 1/2 nell'ipotesi di porre in vendita l'intero bene - da libero: **€ 86.225,00**

Quota di 1/2 nell'ipotesi di porre in vendita l'intero bene - da occupato

(non ricorre il caso): € 64.668,75



LOTTO UNICO**(Appartamento con giardino e cantina e due posti auto)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE CON GIARDINO E CANTINA**

Unità immobiliare sita in Rho (MI) – fraz. Mazzo di Rho - via Giovanni Amendola n. 5 (catastralmente ancora indicato come via Togliatti 31) all'interno del super-condominio "Spazio 80" consistente in appartamento a piano rialzato con cantina posta a piano terra.

Composta da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, giardino, oltre a cantina posta a piano terra.

POSTO AUTO COPERTO SUB. 92

Unità immobiliare sita in Rho (MI) – fraz. Mazzo di Rho - via Giovanni Amendola n. 7 (catastralmente ancora indicato come via Togliatti 31) all'interno del super-condominio "Spazio 80" consistente in posto auto coperto posto a piano terra.

POSTO AUTO COPERTO SUB. 93

Unità immobiliare sita in Rho (MI) – fraz. Mazzo di Rho - via Giovanni Amendola n. 7 (catastralmente ancora indicato come via Togliatti 31) all'interno del super-condominio "Spazio 80" consistente in posto auto coperto posto a piano terra.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/2 della proprietà del bene.

In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO in data 13/12/2007 rep. 3753 Tribunale di Milano trascritto il 21/12/2007 ai nn. 193666/102408 (vedi **all. 8a**) la Società debitrice diveniva proprietaria della quota di 1/2 oggetto del pignoramento.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di RHO (MI) come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetrie catastali, visure storiche)**APPARTAMENTO CON GIARDINO E CANTINA**

Intestato:

Proprieta' 1/4

Proprieta' 1/4

Proprieta' 1/2

dati identificativi: foglio **26**, particella **263**, subalterno **11** **graffato a** particella **282**, subalterno -
 dati classamento: cat. **A/2**; classe 4; consistenza 6,5 vani; Superficie catastale: Totale: 121 m²,
 totale escluse aree scoperte: 107 m²; rendita € 956,74
 indirizzo: VIA PALMIRO TOGLIATTI n. 31 Piano S - T – 1*;
 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



*Si precisa che di fatto l'appartamento si trova a piano rialzato, mentre la cantina è al piano seminterrato. Non vi sono porzioni della u.i. a piano primo. Si tratta plausibilmente di una indicazione dei piani non esatta risalente all'epoca dell'accatastamento.

Coerenze

Dell'appartamento con giardino:

da Sud in senso orario: via Amendola, cortile comune, mappale 280, altra u.i. al mappale 263.

Della cantina:

da Sud in senso orario: altra u.i. su tre lati, cavedio.

POSTO AUTO SUB. 92

Intestato:

Proprieta' 1/4

Proprieta' 1/4

Proprieta' 1/2

dati identificativi: foglio **26**, particella **263**, subalterno **92**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 15m²; Superficie catastale: Totale: 15 m²; rendita € 68,17

indirizzo: VIA PALMIRO TOGLIATTI n. 31 Piano S – 1*;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Si precisa che di fatto il posto si trova a piano seminterrato. Non vi sono porzioni della u.i. a piano primo. Si tratta plausibilmente di una indicazione dei piani non esatta risalente all'epoca dell'accatastamento.

Coerenze

da Sud in senso orario: altra u.i., corsello comune, enti comuni, altra u.i. sui restanti lati.

POSTO AUTO SUB. 93

Intestato:

Proprieta' 1/4

Proprieta' 1/4

Proprieta' 1/2

dati identificativi: foglio **26**, particella **263**, subalterno **93**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 15m²; Superficie catastale: Totale: 15 m²; rendita € 68,17

indirizzo: VIA PALMIRO TOGLIATTI n. 31 Piano S – 1*;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Si precisa che di fatto il posto si trova a piano seminterrato. Non vi sono porzioni della u.i. a piano primo. Si tratta presumibilmente di una indicazione dei piani non esatta risalente all'epoca dell'accatastamento.

Coerenze

da Sud in senso orario: altra u.i., corsello comune, altra u.i. sui restanti lati.



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di RHO

Fascia/zona: Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA

Tipologia prevalente: edifici residenziali in condominio di dimensioni medio-grandi in linea (3-5 piani fuori terra), produttiva (capannoni), agricola.

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Autolinee AIR pullman S.p.A. a circa 300m; Metropolitana Linea M1 Fermata Rho-Fiera di Milano a circa 3km; Stazione ferroviaria di Rho Linee: S5 Varese-Treviglio / S6 Novara-Treviglio / S11 Chiasso-Como-Milano-Rho a circa 3,5km; Stazione di Rho Fiera Linee: Torino-Milano / Domodossola-Milano / S5 Varese-Treviglio / S6 Novara-Treviglio / S11 Chiasso-Como-Milano-Rho a circa 3km;

Principali collegamenti viabilistici: Autostrada A4 Torino-Trieste uscita Rho a circa 3 km Fiera di Rho a circa 3km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari in oggetto sono poste all'interno di un ampio complesso costituito da 5 fabbricati, ciascuno di quattro piani fuori terra. Il complesso è dotato di portineria centrale. La costruzione è avvenuta intorno al 1974.

L'accesso all'appartamento avviene da ingresso esclusivo, dal cancello pedonale su via Amendola identificato dal numero 5. Da qui, attraverso breve rampa di scala e vialetto, si accede alla porta di ingresso all'appartamento ed al giardino privato.

L'accesso alla cantina e ai posti auto avviene dal cancello carraio e pedonale comuni su via Amendola identificati dal numero 7. Da qui, attraverso il corsello comune si raggiungono la porta della cantina e gli antistanti due posti auto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio, setti in calcestruzzo armato;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- accesso: cancelli carraio e pedonale in metallo;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento e 5 rilievo fotografico)**ABITAZIONE CON GIARDINO E CANTINA**

Unità immobiliare sita in Rho (MI) – fraz. Mazzo di Rho - via Giovanni Amendola n. 5 (catastalmente ancora indicato come via Togliatti 31) all'interno del super-condominio "Spazio 80" consistente in appartamento a piano rialzato con cantina posta a piano terra.

Composta da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, giardino, oltre a cantina posta a piano terra.



- esposizione: doppio affaccio a sud e ovest;
- porta di accesso: in legno a battente con inferriata esterna;
- infissi esterni: alluminio con vetrocamera con inferriata esterna;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno a battente con sopraelevazione in vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica in bagno, rivestimento in legno nella cucina.
- pavimenti: in marmo in ingresso e soggiorno, ceramico in bagno e cucina; in parquet nella zona notte;
- impianto citofonico: presente, solo voce;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa e contabilizzazione per singolo utente;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, doccia;
- altezza dei locali: 3,10 m circa;
- condizioni generali: discrete.

POSTO AUTO SUB. 92

Unità immobiliare sita in Rho (MI) – fraz. Mazzo di Rho - via Giovanni Amendola n. 7 (catastalmente ancora indicato come via Togliatti 31) all'interno del super-condominio "Spazio 80" consistente in posto auto coperto posto a piano terra.

- pavimenti: in cemento liscio;
- impianto elettrico: centralizzato;
- altezza: 2,40 m circa;
- condizioni generali: discrete.

POSTO AUTO SUB. 93

Unità immobiliare sita in Rho (MI) – fraz. Mazzo di Rho - via Giovanni Amendola n. 7 (catastalmente ancora indicato come via Togliatti 31) all'interno del super-condominio "Spazio 80" consistente in posto auto coperto posto a piano terra.

- pavimenti: in cemento liscio;
- impianto elettrico: centralizzato;
- altezza: 2,40 m circa;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Appartamento:

Lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico regionale: non risultano APE o ACE registrati relativi all'immobile in oggetto.

Posti auto:

Gli immobili in oggetto, accatastati come autorimesse, non sono soggetti all'obbligo dell'A.P.E. in quanto immobili non climatizzabili.



2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Rho.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 26/05/2023.

La scrivente, unitamente al Custode giudiziario, è stata ricevuta dal comproprietario, che si è dimostrato collaborativo e mostrava il documento di identità.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate comunicava che: "da ricerche effettuate non risultano contratti di locazione in essere ai nominativi indicati in richiesta. Esiste un comodato nel quale è presente il soggetto _____ come dante causa registrato presso l'Ufficio di Milano1 nell'anno 2002 al numero 6792 serie 3" (**all. 6a – Lettera Agenzia delle Entrate**).

A seguito del contatto con l'UT Milano 1, l'Agenzia comunicava che un eventuale comodato non sarebbe stato trasmesso in quanto non opponibile alla procedura (**all. 6b – Lettera Agenzia delle Entrate**).

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. _____, redatto in data 12/03/2021 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Alla società esecutata _____ la quota di 1/2 della proprietà degli immobili oggetto della procedura è pervenuta **in forza di decreto di trasferimento in data 13/12/2007 rep. 3753 Tribunale di Milano** Trascritto in data 21/12/2007 ai nn. 193666/102408

Si veda la nota di trascrizione reperita dal sottoscritto – all. 8a alla presente.

A favore:

Proprieta' 1/2

Contro:

Proprieta' 1/2

4.2 Precedenti proprietà

L'immobile era pervenuto a _____ sopra generalizzato in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del **19/12/1980** Repertorio n. 472359 Notaio _____ in Milano Trascritto il 16/01/1981 ai nn. 3341/2787.

Si veda la copia reperita dal sottoscritto – allegato 8b alla presente.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. _____, redatto in data 12/03/2021 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna che risulti trascritta.

L'atto di provenienza menziona espressamente il Regolamento di Condominio – **all. 12** alla presente. L'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso. Si intendono inoltre qui integralmente richiamati i vincoli, divieti e servitù menzionati nell'atto di provenienza (**all. 8b** alla presente) relativamente alle parti comuni del Condominio e Supercondominio.

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo iscritta il 24/07/2013 ai nn. 70539/12590 n. rep. 17069 emesso dal Tribunale di Milano per €110.000,00 – capitale €59.620,34
A favore:

Contro:
- **Pignoramenti**
Pignoramento trascritto in data 24/03/2014 ai nn. 23946/16784
Nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/02/2014 rep. 1822 emesso da Ufficiali Giudiziari sede di Milano
A favore:

Contro:

Pignoramento trascritto in data 08/07/2015 ai nn. 66398/43761
Nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/06/2015 rep. 29894 emesso da Ufficiali Giudiziari sede di Milano
A favore:



Contro:

Pignoramento trascritto in data 03/03/2021 ai nn. 27905/18632

Nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/01/2021 rep. 1298 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello sede di Milano

A favore:

Contro:

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 9**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Il sottoscritto rileva che nel fascicolo della presente procedura il Creditore procedente ha depositato: stampa profilo del fascicolo telematico afferente la procedura esecutiva n. 319/2014 R.G.E. dal quale è possibile evincere che la stessa è stata dichiarata estinta, e copia dell'ordinanza del 28/11/2019 con la quale il G.E. ha dichiarato l'estinzione della procedura n. 1568/2015 R.G.E.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio di cui fanno parte le u.i. pignorate è amministrato dallo Studio dott. _____ con sede in _____. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo trasmetteva la documentazione che si allega (**all. 11a comunicazione e all. 12 regolamento condominiale**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi di proprietà: 17,34

Millesimi spese generali: 16,11

Consumi acqua calda supercondominio: 2 (a persona)

Spese lettura ripartitori: 6

Rimborsi assicurativi: 17,34

Il super-condominio di cui fanno parte le u.i. pignorate è amministrato dallo Studio _____

. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 11b** - mail di richiesta documentazione). Lo Studio Amministrativo contattava telefonicamente lo scrivente, e comunicava per le vie brevi che non vi è una situazione debitoria relativa alle u.i. pignorate. Il sottoscritto ha richiesto una comunicazione scritta in merito, e provvederà ad integrare la presente non appena l'Amministratore risconterà la richiesta.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi di proprietà: n.d.

Millesimi spese generali: n.d.

6.1 Spese di gestione condominio

- importo spese fisse annuali: €1.890 circa



- spese maturate nella gestione 2021/2022: n.d.
- spese gestione corrente preventivate 2022/2023: €1.889,12
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: €1.771,18
- cause in corso: n.d.

6.2 Spese di gestione supercondominio

- importo spese fisse annuali: circa €200
- spese maturate nella gestione 2021/2022: n.d.
- spese gestione corrente preventivate 2022/2023: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: n.d.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico delle unità immobiliari per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

L'ingresso all'appartamento si trova a piano rialzato. Per accedere all'ingresso bisogna superare una breve rampa di scale, non dotata di montascale o rampa.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Rho come "Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria" - Art. 22 delle Norme di Attuazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

L'atto di provenienza riporta che le opere edilizie per la realizzazione dell'immobile di cui la u.i. pignorata è parte sono state eseguite in forza di:

- Nulla Osta rilasciato il 30 luglio 1974 n. 8842 e successive varianti.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Rho la visura dei fascicoli edilizi relativi all'immobile, ed ha estratto copia di:

- **Nulla Osta** per lavori edili n. 122/74 rilasciato in data 30/07/1974
- **Parere favorevole** alla variante rilasciato in data 27/02/1976 prot. 16081/75
- **Parere favorevole** alla variante rilasciato in data 01/10/1976 prot. 12031
- **Parere favorevole** alla variante rilasciato in data 13/07/1977 prot. 4831



- Verbale per titolo mancante datato 2016 che segnala carenza documentale nel fascicolo;
- **Nulla osta di abitabilità** rilasciato in data 24 novembre 1982.

7.2 Conformità edilizia:

La distribuzione interna rilevata alla data del sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti, a meno di una lieve difformità nella zona di ingresso: alla data del sopralluogo si rilevava la presenza di un piccolo vano di ingresso non presente sulle planimetrie in atti disponibili presso l'archivio comunale.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria. Dei relativi costi si terrà conto nella stima del valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato si sono riscontrate due difformità: la presenza di un piccolo disimpegno di ingresso non rappresentato sulla planimetria catastale, e la posizione della parete tra cucina e ripostiglio, che nella planimetria catastale risulta in posizione leggermente differente. Plausibilmente si tratta della mancata ratifica in catasto di una variante in corso d'opera.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata in concomitanza con la CILA in sanatoria di cui al paragrafo 7.2 precedente. Dei relativi costi si terrà conto nella stima del valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento con giardino e cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO RIALZATO				
Abitazione	mq	102,5	100%	102,5
Giardino	mq	232,7	10%	10,3
			2%	2,6
PIANO SEMINTERRATO				
Cantina	mq	11,4	25%	2,9
346,6				118,2
mq. lordi				mq. commerciali

8.1.2 Posto auto coperto sub. 92

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Posto auto coperto sub. 92	mq	13,8	100%	13,8
13,8				13,8
mq. lordi				mq. commerciali



8.1.2 Posto auto coperto sub. 93

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Posto auto coperto sub. 93	mq	13,2	100%	13,2
		13,2		13,2
		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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino 2 del 2022
Fascia/zona: Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA
quotazioni di abitazioni civili in stato conservativo normale: da 1.500 €/mq. a 1.800 €/mq
quotazioni di box in stato conservativo normale: da 700 €/mq a 1.200 €/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2 del 2022
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio - Valore di compravendita prezzo min. 1.150,00 €/m² prezzo max. 1.500,00 €/m²
Periferia - Boxes Valore di compravendita prezzo min. 12.000€ prezzo max. 14.000,00 €

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.



9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, valutato come libero, si stima in: €185.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	A2	118,2	€ 1.455,11	€ 172.000,00
Posto auto coperto sub. 92	C6	13,8	€ 472,73	€ 6.500,00
Posto auto coperto sub. 93	C6	13,2	€ 492,42	€ 6.500,00
				€ 185.000,00

Totale LOTTO UNICO € 185.000,00

Il più probabile valore di mercato della quota pignorata, pari a 1/2, valutata come libera, si stima in: € 92.500,00.

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta i beni nel loro complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà € 185.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 9.250,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - sanatoria distribuzione interna e aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 3.000,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dell'impresa a cui ci si rivolge, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 300,00

€ 172.450,00

Prezzo base d'asta dell'intero bene al netto delle decurtazioni - LIBERO	€ 172.450,00
Prezzo base d'asta DELLA QUOTA DI 1/2 PIGNORATA al netto delle decurtazioni - LIBERO	€ 86.225,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta DELLA QUOTA DI 1/2 PIGNORATA al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 64.668,75

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Pignorata la quota di 1/2 dei beni. L'immobile principale consiste in un appartamento di circa 87 mq netti, con una unica cucina, un solo bagno e una sola cantina. Buona parte del pregio dell'unità immobiliare è data dall'avere ingresso indipendente e ampio giardino.

Una eventuale divisione in due unità immobiliari secondo le quote pignorate comporterebbe elevati costi, per la formazione di un nuovo bagno e una nuova cucina (con la complicazione legata alla presenza di impianti centralizzati). Inoltre, la divisione comporterebbe la necessità di definire spazi comuni e /o servitù per l'accesso alle due u.i. ed una riduzione delle superfici utili degli alloggi e del giardino. I costi inciderebbero sensibilmente sul valore del bene.

Tutto quanto sopra premesso, si ritiene che il compendio non sia bene e comodamente divisibile secondo la quota di ½ pignorata.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto _____ dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC ed al Legale della esecutata costituita a mezzo PEC.

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 04 agosto 2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetrie catastali A3 e C6
- all. 3.** visura storica catastale A3 e C6
- all. 4.** pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 5.** rilievo fotografico
- all. 6.** comunicazione Agenzia delle Entrate in merito a contratti
- all. 7.** certificato notarile
- all. 8.** titolo di provenienza
- all. 9.** aggiornamento ispezioni ipotecarie



- all. 10.** estratto copie atti di fabbrica consultati
- all. 11.** richiesta informazioni agli Amministratori condominiali e comunicazione dell'Amministrazione
- all. 12.** regolamento di condominio
- all. 13.** Nota trascrizione pignoramento
- all. 14.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 15.** giuramento dell'esperto
- all. 16.** copia privacy della perizia

