

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 631/2024

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/01/2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA SILVIA VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Rho (MI), Via Amendola 7b, appartamento, cantina e posto auto coperto



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



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

Beni in Rho (MI), Fraz. Mazzo, Via Amendola n. 7/B

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile], appartamento al piano primo

Dati Catastali: foglio 26, particella 263, subalterno 32

Corpo B

Beni in: Rho (MI), Fraz. Mazzo, Via Amendola n. 5/7

Categoria: C6 [Posto auto coperto al piano seminterrato]

Dati Catastali: foglio 26, particella 263, subalterno 133

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Corpo B: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Quota pignorata

1 / 1

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.000,00

da occupato: non ricorre il caso



(Appartamento al piano primo, cantina e posto auto coperto al p. interrato)

CORPO: A

In Comune di Rho (MI), frazione Mazzo, via Amendola n. 7/B (già Via Togliatti 31) appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da tre locali oltre servizi, ripostiglio, terrazzo, balcone e un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
1/2, nubile alla data di acquisto e
fiscale , proprietà per 1/2, celibe alla data di acquisto.
Eventuali comproprietari: nessuno

Intestati:

- _____, nata a _____, il _____ codice fiscale _____, propriet  per  
- _____ nato a _____, codice fiscale _____, pro-
priet  per  

dati classamento: Cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale mq 103, escluse aree scoperte mq 93,00, rendita euro 809,55.

Dati derivanti da:

- variazione di superficie del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione d'ufficio del 22/02/1995 in atti dal 24/02/1995 (classamento n. 750121.31/1995)
- impianto meccanografico del 30/06/1987

dell'appartamento: affaccio su porzione di giardino comune e passaggio comune al piano terra, gradini di proprietà esclusiva al piano terra, vano scala comune, corridoio comune, appartamento di terzi e affaccio su giardino di proprietà esclusiva al piano terra.

Pag. 2



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**

In Comune di Rho (MI), frazione Mazzo, via Amendola n. 5/7 (già Via Togliatti 31), posto auto coperto al piano seminterrato con accesso carraio da Via Amendola. Il posto auto è identificato sul posto dal numero condominiale n. 35.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di _____
 _____ nata a _____ codice fiscale _____, proprietà per
 1/2, nubile alla data di acquisto e _____ codice
 fiscale _____, proprietà per 1/2, celibe alla data di acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI), come segue

Intestati:

- _____
 proprietà per 1/2

- _____

dati identificativi: **fg. 26, part. 263, sub. 133**

dati classamento: Cat. C/6, classe 5, consistenza 15,00 mq, sup. catastale totale mq 15,00, rendita euro 68,17.

Indirizzo: Via Palmiro Togliatti n. 31, piano S-1

Dati derivanti da:

- variazione di superficie del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione d'ufficio del 22/02/1995 in atti dal 28/02/1995 (classamento n. 750121.133/1995)
- impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4 Coerenze

Del box interno n. 35: posto macchina n. 36, corsello di manovra comune, posto auto n. 34 e passaggio comune alle cantine private (lo scrivente evidenzia che il passaggio comune alle cantine nello stato di fatto è determinato da un arretramento di circa un metro delle strisce di contorno alla proprietà del posto auto, tale arretramento è presente in tutti i posti auto dell'intero complesso immobiliare, si evidenzia che questo arretramento non è rappresentato graficamente nella planimetria catastale del posto auto oggetto di procedura).

Nota. L'arretramento di circa un metro di tutti i posti auto del complesso e quindi anche del posto auto oggetto di procedura, non è presente né sulle grafiche edilizie, né sulla



planimetria catastale e nel titolo di provenienza la coerenza del posto auto riporta "disimpegno comune" escludendo dunque tale porzione. Lo scrivente ha rinvenuto che nell'atto di prima assegnazione da parte della Cooperativa Habitat arl del 22/12/1980 n. _____ di rep. _____, trascritto a Milano 2 ai nn. _____, viene precisato che i posti auto sono gravati da servitù di passo per l'accesso ai locali cantina. Anche nel Regolamento di Condominio, articolo 6, viene indicato che i posti auto sono gravati di servitù di passo per accedere ai locali cantina.

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

Nessuno.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.2 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rho (MI), Frazione Mazzo

Fascia/zona: periferica, Fiera, Mazzo

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: quartiere residenziale, con presenza di parco, plesso scolastico, area commerciale a 300 metri circa, a breve distanza dal complesso di Fiera Milano.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea 1 (Stazione Rho FS) a 100 metri circa; fermata autobus linea 542 (verso Rho Fiera M1) a 400 metri circa.

Collegamento alla rete autostradale: non distante dalla tangenziale Ovest, dalla strada E35 e dalla autostrada dei laghi A8.

2.3 Caratteristiche del complesso

I beni oggetto di procedura sono posti all'interno dell'edificio denominato comparto 31 che a sua volta è parte di un compendio immobiliare denominato spazio 80, edificato negli anni '70 e composto da 4 comparti (31, 32, 33, 34) aventi accesso pedonale e carraio comune oltre a giardino e portineria comune.

L'edificio denominato comparto 31, si compone di quattro volumi collegati da passaggi comuni, con una tipologia edilizia a tronco di piramide e con un piano interrato e un giardino comune.

Caratteristiche descrittive del fabbricato Comparto 31:

- struttura: c.a. e mattoni o similari
- copertura: piana, in c.a. con guaina bituminosa
- facciate: cemento faccia a vista, intonaco tinteggiato e lattonerie
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri
- scala interna: a rampe singole
- ascensore: due ascensori per l'intero fabbricato
- portineria: presente per l'intero compendio nella via Togliatti n. 31



- condizioni generali dello stabile: cementi armati e parti comuni degli anni '70 con necessità di interventi di manutenzione.

2.4 Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta da soggiorno, disimpegno notte, due camere di cui una con balcone, bagno, cucina, terrazzo con accesso dalla cucina e dal soggiorno.

Un vano cantina al piano seminterrato dello stesso corpo di scala.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica su giardino privato e comune
- pareti: in ceramica nel bagno e parzialmente in cucina, nei restanti locali tinteggiate
- pavimenti: in ceramica o similare nel bagno e cucina ed in parquet negli altri locali
- infissi esterni: in alluminio con vetri doppi e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: a battente e scorrevoli in legno pieno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato condominiale con termosifoni e contabilizzatori
- acqua calda sanitaria: centralizzata condominiale
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,90/2,95 circa
- condizioni generali dell'appartamento: buono stato manutentivo.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento: battuto di cemento
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Corpo B

Box:

- pareti: blocchi di cls
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: lamiera
- luce interna

2.5 Breve descrizione della zona

Il complesso edilizio denominato Spazio 80, si colloca in un quartiere residenziale con spazi a verde nella frazione Mazzo di Rho(MI) a poca distanza dal complesso di Fiera Milano.

2.6 Certificazioni energetiche:



Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.7 Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute, impianti da verificare se conformi alle normative vigenti.

2.8 Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condomino e non sono stati rinvenuti i collaudi dei cementi armati negli atti di fabbrica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.2 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 9/10/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode nominato, erano presenti gli esecutari che hanno dichiarato di occuparli con la propria famiglia.

3.3 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 (cfr all.).

4 PROVENIENZA

4.2 Attuali proprietari

- , proprietario per 1/2, nubile alla data di acquisto e codice fiscale , proprietà per 1/2, celibe alla data di acquisto, In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. n data , rep nn. trascritto a Milano 2 in data , ai nn. per il posto auto e ai nn. per l'appartamento.

Venditori: e per l'appartamento sub. 32
per il posto auto sub. 133.

4.3 Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di e di in forza di atto di compravendita indicato al punto 4.2.
- Oltre il ventennio l'appartamento era di proprietà di e di il posto auto era di proprietà di

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Notaio in alla data del 25/06/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ solo per nominativi, elenco sintetico alla data del 22.11.2024 si evince:



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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 14/02/2008 ai nn. 19959/462 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Rossetti Pierluigi in data 18/01/2008 rep. 45143/6062, a favore di _____ con sede in _____, codice fiscale _____, contro _____. Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni.

Grava sull'intera proprietà degli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 23/12/2011 ai nn. 147719/31274 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Pavia del 29/03/2011, rep. _____, a favore di _____, con sede in _____ (MI), codice fiscale _____, contro _____. Importo ipoteca € 16.119,00 di cui € 11.233,90 di capitale.

Grava sulla proprietà di ½ degli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca legale iscritta il 14/09/2009 ai nn. 120220/23614 derivante da atto _____ Spa in data 29/09/1973, rep. _____, a favore di _____, con sede in Milano, codice fiscale _____ contro _____. Importo ipoteca € 81.969,14 di cui € 40.984,57 di capitale.

Grava sulla proprietà di ½ degli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca della riscossione iscritta il 02/03/2020 ai nn. 27064/4609 _____ di _____ in data 28/02/2020, rep. _____, favore di _____, con sede in _____ codice fiscale _____ contro _____. Importo ipoteca € 172.089,16 di cui € 86.044,58 di capitale.

Grava sulla proprietà di ½ degli immobili oggetto di procedura.



Ipoteca della riscossione iscritta il 27/06/2022 ai nn. 92826/18377 derivante da atto di _____ di _____ in data 24/06/2022, rep. _____ a favore di _____ con sede in _____, codice fiscale _____ contro _____ Importo ipoteca € 66.307,72 di cui € 33.153,86 di capitale.

Grava sulla proprietà di ½ degli immobili oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/05/2024, rep. _____, trascritto il 24/06/2024 ai nn. _____ contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede in Milano, codice fiscale _____

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.4 Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

Il condominio è amministrato dalla Gestim Amministrazione Immobili di De Zen M.G. e Associati con sede in Arese (MI), Via Stelvio 1/a che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: MM 13,2900

6.2 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 Agosto e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile per anno 2022/2023: € 3.451,45

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 6.900,00

Eventuali spese straordinarie scadute anno 2023 per ascensore € 529,48

Cause in corso: non comunicate

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate

Il supercondominio è amministrato dallo studio Giorgio Casati che ha dichiarato le seguenti spese impagate:

€ 726,54 comprese rate straordinarie

Rate annuali ordinarie supercondominio € 420,00.

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

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nell'atto notarile di prima assegnazione del 22 Dicembre 1980 del Notaio Lainati di Milano si riporta: la Cooperativa Edificatrice Habitat a r.l. con sede in Milano, Via Giannone n. 9, codice



fiscale 01671680153 ha per oggetto la costruzione di alloggi a carattere economico popolare da assegnare in proprietà ai soci; la Cooperativa Edificatrice Habitat arl con atto Notaio Fenaroli del 24/03/1978 ha acquistato un'area in comune di Rho, Località Mazzo, Via Togliatti, regolarmente convenzionata con il comune stesso; su tale area la Cooperativa Edificatrice Habitat arl, a seguito di nulla osta comunale, ha costruito nei limiti e termini stabiliti dalle disposizioni per la conservazione delle agevolazioni fiscali concesse alle cooperative: un complesso immobiliare formante unico condominio, denominato "Spazio 80", costituito dall'area e dai fabbricati costruiti e in corso di costruzione posti in comune di Rho, Frazione Mazzo Milanese, Via Togliatti n. 31 (civico numero del fabbricato ad uso portineria), identificati nelle mappe catastali del comune di Rho al foglio 26, con i mappali 240 (comparto 32) – 263 (comparto 31) – 86 (area sulla quale sono in corso di costruzione altri due fabbricati denominati "Comparto 33" e "Comparto 34") – 239 (centrale termica) – 238 (portineria) – 262, 111, 223, 245 (area ad uso comune). I mappali 241 – 242 – 243 – 244 – 246 – 247 – 248 – 249 – 250 – 251 – 252 – 253 – 254 – 255 – 256 – 257 – 258 – 259 – 260 – 261 identificano i giardini attribuiti in proprietà ai venti appartamenti del piano terreno del Comparto 32, mentre i mappali 264 – 265 e 310 – 266 – 267 – 268 – 269 – 270 – 271 – 272 – 273 – 274 – 275 – 276 – 277 – 278 – 279 – 280 – 281 – 282 – 283 identificano i giardini attribuiti in proprietà ai venti appartamenti del piano terreno del Comparto 31.

Patti dell'assegnazione

Con i beni assegnati è compresa la quota millesimale di comproprietà indicata nella descrizione in calce, del fabbricato e dei vani, aree, impianti e servizi comuni facenti parte del complesso immobiliare in oggetto, dato atto che:

A – sono di proprietà comune a tutti i condomini del complesso edilizio le cui spese graveranno i comparti di mano in mano che verranno abitati, secondo la ripartizione indicata nel vigente regolamento di condominio:

- a) Le aree identificate in premessa
- b) La centrale termica al mappale 239 completa di impianti principali e accessori
- c) La portineria al mappale 238 e l'alloggio custode sub. 40 posto al piano primo del Comparto 32, denunciato al N.C.E.U e registrato al n. 27297 in data 27/06/1979
- d) Le strade interne di accesso ai vari fabbricati, il passo carraio e gli spazi interni di manovra
- e) Le alberature, le aiuole, soprasuoli e manufatti delle aree scoperte non attribuite in uso esclusivo
- f) Le tubazioni, le fognature, i condotti, le linee elettriche, i manufatti e gli impianti sino al punto di diramazione di ogni singolo fabbricato
- g) Tutto quant'altro esistente nel complesso immobiliare anche se qui non specificato, che non sia per sua natura destinato al servizio di un singolo fabbricato (comparto), dovendosi intendere la precedente elencazione esemplificativa e non tassativa

E' considerato bene comune anche l'estetica delle facciate, sia verso le strade che verso i giardini interni, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva come i giardini privati, i balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, etc.

Rifacimenti e manutenzioni, pertanto, sono soggetti a delibera dei condomini dell'intero complesso anche se la spesa relativa è a carico dei condomini dell'edificio interessato ai lavori. Non potranno essere installate sui balconi o nei giardini, sia verso le strade che verso l'interno, antenne televisive di qualsiasi tipo.

B – Sono di proprietà comune ai condomini di ogni singolo fabbricato, ai quali spettano i relativi utili e gravami e le delibere condominiali relative:

- a) Le fondazioni, il tunnel dei posti macchina, le strutture portanti, le facciate, le scale, i cancelli d'ingresso, l'atrio, gli anditi, i manufatti, apparecchi ed infissi esterni alle singole proprietà esclusive
- b) I corridoi dei vari piani
- c) I tetti di copertura degli edifici, i cornicioni e le gronde



- d) L'impianto di scarico delle immondizie con i relativi locali di deposito
- e) Le condutture e gli scarichi dal punto in cui si immettono in ciascun fabbricato a quello di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini
- f) Quanto altro destinato ad ogni singolo fabbricato, anche se qui non specificato, dovendosi intendere la presente elencazione esemplificativa e non tassativa

C – Costituiscono oggetto di proprietà esclusiva dei singoli condomini gli appartamenti, i giardini privati, i posti macchina ed i vani di cantina, così come indicato nei rispettivi titoli di assegnazione, con l'avvertenza che i posti auto sono gravati da servitù di passo per l'accesso ai locali di cantina.

Le cantinole ed i giardini in proprietà esclusiva sono destinati ad usi accessori pertinenti all'appartamento al quale sono annessi e con cui costituiscono una unità immobiliare ai fini condominiali, essi pertanto che non hanno millesimi propri (salvo diversa espressa menzione nel titolo di acquisto) seguono le sorti dell'appartamento e non possono essere trasferite separatamente da quest'ultimo.

D – Nei giardini e cortili è vietato sia parcheggiare veicoli e cicli, sia depositare merci e cose di qualunque genere, salvo che siano di proprietà condominiale.

E – omissis.

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione edilizia n. 122 del 30.07.1974 per la costruzione di quattro fabbricati d'abitazione e autorimesse e successive varianti (i provvedimenti edilizia per il rilascio delle varianti sono elencati nel certificato di agibilità in quanto smarriti in fase di archiviazione)
- Nulla osta di abitabilità del 24.11.1982 rilasciato dal Sindaco di Rho (MI).

7.3 Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla rappresentazione grafica delle tavole allegate degli atti di fabbrica e assentite dai titoli edilizi.

La proprietà conferma di aver eseguito modifiche di tavolato nel locale cucina e bagno per le quali non risulta la presentazione di pratiche comunali.

Le opere eseguite modifiche di tavolato, sono sanabili previa verifica dei rapporti aeroilluminanti, mediante pratica di sanatoria per mezzo di un tecnico abilitato ed il pagamento di una sanzione.

Costi stimati: € 2.800,00

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento di planimetria catastale.

Costi stimati: € 1.200,00



8 CONSISTENZA

8.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	89,0	100%	89,0
balconi/terrazzi	mq.	33,0	30%	9,9
cantina	mq.	7,3	25%	1,8
		129,3 mq. lordi		100,7 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posto auto coperto	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0 mq. lordi		15,0 mq. commerciali

9 STIMA

9.2 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.

9.3 Fonti d'informazione

Nota per la determinazione del prezzo di vendita:



Nell'atto di provenienza, non compaiono vincoli ai fini della vendita e della determinazione del prezzo di vendita. Avendo appreso dagli atti di fabbrica che la società edificatrice era un Cooperativa, lo scrivente ha rintracciato anche l'atto notarile di prima assegnazione del 22/12/1980 da parte della Cooperativa Edificatrice Habitat a.r.l e, consultato l'atto, si ha conferma che gli immobili sono stati assegnati in proprietà senza alcun vincolo ai fini della determinazione del valore di vendita e di successive vendite. Unica precisazione riportata è che l'assegnatario dichiara di avere i requisiti richiesti per godere delle agevolazioni fiscali previste per le assegnazioni delle cooperative. Nell'atto di prima assegnazione si rileva che la cooperativa ha edificato in forza di mutuo fondiario rilasciato da un ente creditizio e quindi non abbia usufruito di finanziamenti pubblici.

In ultimo lo scrivente ha interpellato l'ufficio tecnico del comune di Rho ed il dirigente responsabile Arch. Walter Varesi ha escluso che il complesso edilizio denominato Spazio 80, sia stato oggetto di finanziamenti pubblici, né che l'ufficio abbia mai verificato per lo stesso requisiti soggettivi, né imposto prezzi di vendita degli alloggi (cfr all.).

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Provincia di Milano

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Rho (MI)

Fascia/Zona: periferica/Rho, Periferia, Passirana, Terrazzano, Lucernate, Fiera

Valore di mercato per abitazione civile in stato conservativo normale prezzo min. 1450,00 / prezzo max 1900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per abitazione civile in stato conservativo normale prezzo min. 7,20 / prezzo max. 9,40 (Euro/mq x mese)

Valore di mercato per boxes in stato conservativo normale prezzo min. 750,00 / prezzo max 1250,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per boxes in stato conservativo normale prezzo min. 4,00 / prezzo max. 6,30 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio, Milano e Provincia

Periodo: 1° semestre 2024

Comune di Rho (MI):

Zona: periferica

valore di compravendita per appartamenti recenti o ristrutturati prezzo min. 1150,00 / prezzo max. 1500,00(Euro/mq)

valore di locazione per abitazioni di 70 mq prezzo min. 95,00/ prezzo max. 110,00 (canone annuo Euro/mq/anno)

valore di compravendita per boxes prezzo min. 12.000.000 / prezzo max. 15500,00(a corpo)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

in vendita nel complesso spazio 80 un immobile di mq 105 ad euro 178.000,00 oltre a posto auto ad euro 12.000,00.



9.4 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A2	101,0	€ 1.750,00	€ 176.750,00
				€ 176.750,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
posto auto coperto	C6	15,0	€ 750,00	€ 11.250,00
				€ 11.250,00

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO	€ 188.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Ultimo biennio spese condominiali supercondominio	-€ 850,00
Ultimo biennio spese condominiali del condominio	-€ 6.900,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 166.850,00
arrotondato	€ 170.000,00

Rho(MI) via Amendola n. 7/B piano: S-1° foglio 26 particella 263 subalterni 32 e 133	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 170.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	non ricorre il caso
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



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

Immobile non locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si vedano le osservazioni sul posto auto.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 30/11/2024

I'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 18 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica delle unità immobiliare (n. 6 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 5 fogli)
6. Atto di prima assegnazione (n. 18 fogli)
7. Aggiornamento ispezione ipotecaria sintetica per nominativi del 22/11/2024 (n. 4 fogli)
8. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 19 fogli)
9. Richiesta situazione contabile nei confronti del Supercondominio (n. 1 foglio)
10. Regolamento di condominio (n. 14 fogli)
11. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
12. Pratiche edilizie comune di Rho(MI) e agibilità (n. 9 fogli)
13. Email dell'Ufficio tecnico Rho, nella persona dell'Arch. Varesi quale attestazione che l'immobile pignorato sia libero da vincoli di prezzo e da obblighi di requisiti soggettivi (n. 1 foglio).
14. Avviso al creditore procedente per l'inizio delle operazioni peritali al (n. 1 fogli)
15. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 2 fogli)

